



2008

Utviklingsplan -Gulsvik fra fjord til fjell- Flå



PÅ OPPDRAG AV:
FLÅ KOMMUNE

UTFØRT AV:



RE PLAN AS - HEMSEDAL

Innhold

1.	FORORD	4
2.	SAMMENDRAG	5
2.1	BAKGRUNN	5
2.2	UTVIKLINGSPLAN GULSVIK	5
3	SLUTTORD	9
3.	PROSJEKTORGANISERING	10
3.1	STYRINGSGRUPPE	10
3.2	ARBEIDSGRUPPER	11
4.	HOVEDAKTIVITETER(HA) I PROSJEKTET	12
4.1	HA 1) HALLINGPORTEN	12
4.2	HA 2) STOPPEFFEKTUNDERSØKELSE	12
4.3.1	HA 3) STUDIETUR TIL STOPPESTED LANGS HOVEDVEI	12
4.4	HA4) DESIGN SOM VERKTØY I MERKEVAREBYGGINGEN	12
4.5	HA 5) ARBEIDSGRUPPENE	12
5	REGULERINGSPLAN HALLINGPORTEN (HA1)	13
5.1	BAKGRUNN	13
5.2	HALLINGPORTEN - SATSINGSOMRÅDE	13
6	STOPPEFFEKTUNDERSØKELSEN (HA 2); HVA SKAPER STOPPEFFEKT LANGS EN VEI?	17
6.1	INNLEDNING	17
6.2	VIKTIGE FUNN I GJESTEUNDERSØKELSEN	17
6.3	VIKTIGE FUNN I WEB-UNDERSØKELSEN	18
6.4	KOMMENTAR - BETYDNINGEN AV Rv7 FOR HALLINGPORTEN	18
7.	STUDIETUR TIL BROKELANDSHEIA V/E 18 AUST AGDER (HA3)	19
7.1	INNLEDNING	19
7.2	ORDFØRER ODVAR EIKELAND - PRESENTASJON	19
7.3	VALLE	21
8	"DESIGN SOM VERKTØY I MERKEVAREBYGGINGEN" INNOVASJON NORGE	22
8.1	INNLEDNING	22
8.2	DESIGN DAGER I FLÅ	22
8.3	UTFORDRINGER FOR FLÅ	22

9	PRESENTASJON AV ARBEIDSGRUPPENE SITT ARBEID	23
9.1	ARBEIDSGRUPPE BOSTED	23
9.2	ILLUSTRASJONSKART MULIGE NYE BOLIGOMRÅDER I GULSVIK	28
9.3	ARBEIDSGRUPPE NÆRING	29
9.4	ILLUSTRASJONSSKISSE OVER POTENSIELLE NÆRINGSOMRÅDER	33
9.5	ARBEIDSGRUPPE REISELIV	34
9.6	MÅLSETTING FLÅ SOM REISEMÅL	40
9.7	ARBEIDSGRUPPE HYTTEUTVIKLING	41
9.8	ILLUSTRASJONSSKISSE OVER OMRÅDER FOR VIDERE HYTTEUTVIKLING	50
10	STERKE OG SVAKE SIDER GULSVIK.....	51
	SWOT – STERKE OG SVAKE SIDER, MULIGHETER OG TRUSLER.....	51
11	SLUTTORD RE PLAN as	52
12	KILDER.....	53
13	VEDLEGG.....	53



1. FORORD

Styringsgruppa legger med dette fram **Utviklingsplanen for Gulsvik fra fjord til fjell**, Flå Kommune.

Flå Kommune er prosjekteier med Re Plan AS, Ragnhild Kvernberg, Hemsedal, som prosjektleder. I forkant av Utviklingsplanen ble det gjennomført et Forstudie av Re Plan AS, med samme tittel. Forstudiet konkluderte at det var potensial for videre planlegging og utvikling av Gulsvikområdet.

Flå kommune har vært preget av nedgang over et par 10-år. For kommunen har det vært viktig å vurdere nye tiltak for vekst i næringslivet og arbeidsplasser som virkemiddel for vekst i innbyggertallet. I forbindelse med framtidig omlegging av Rv 7 Sokna-Ørgenvika, ønsket Flå å være i forkant med å posisjonere Hallingporten som et revitalisert nærings-og stoppested. Parallelt har det foregått omfattende utbygginger av fritidsenheter på fjellområdene opp fra Gulsvik; på henholdsvis Vassfarfjellet/Skarsdalen og Høgevarde/Gulsvikfjellområdet. Hyttebyggingen har skapt ny optimisme i bygda. Det var også ønskelig å planlegge Gulsvik for mulige næringsetableringer og bosetting som følge av hytteutviklingen.

Utviklingsplanen har hatt fokus på Hallingporten som stoppested, aktivitets- og næringsområde, boligområder, nærings områder og områder for videre hytteutvikling, så vel som en mer overordnet utvikling av Flå til et reisemål. Planarbeidet har involvert en rekke personer i bygda med stor innsats .

Flå kommune fikk tildelt Småsamfunnsatsningsmidler fra KRD (Kommunal og Regional Departementet) høsten 2006. For Flå ble et av satsingsområdene en Stoppeffekt-analyse utført av Senter for Reiseliv, Høgskolen i Buskerud. Tildelingen la til grunn erfaringsutveksling mellom ulike mottagerkommuner . I løpet av planperioden er det avholdt 3 møter mellom Flå og Tinn kommuner.

Utviklingsplanen sin prosjektperiode ble påbegynt våren 2007 med ferdigstilling høsten 2008. Når styringsgruppas medlemmer signerer planen betyr det at de slutter seg til planens overordnede grep, ikke at alle innestår for alle forslag på detaljnivå.

Flå, 25. september 2008



Vidar Seterstøen, Prosjektansvarlig

Tor Egil Buøen, ordfører

Odd Egil Stavn

Sigrid Ingeborg Gislerud

Ole Johnny Stavn

Kristin Gullingsrud

Karsten Ekeren

Amund O Gulsvik

Mette Nielsen

Magnus Aure

Trond Gunnerud

Herman Gandrubbakken

2. SAMMENDRAG

2.1 BAKGRUNN

I 2006 ble Forstudiet "Gulsvik fra fjord til fjell" avsluttet. Arbeidet konkluderte med at det var potensial for videre planlegging og utvikling av Gulsvikområdet; som bosted, næringsområde, reiseliv- og hytteområder.

Hytteutviklingen på fjellområdene representerer nye nærings muligheter for Flå-samfunnet

Hallingporten som næringsområde og stoppested langs Rv7, med vakker beliggenhet ved Krøderfjorden, og langs hovedaksen mellom øst-og vestland, kan utvikles videre. Området vil ha behov for avklaringer med bevilgende myndigheter i forhold til skilting og avkjøring, i forhold til byggegrenser til fjorden og riksveien, samt tiltak mot støy fra Rv7.

2.2 UTVIKLINGSPLAN GULSVIK

2.2.1 INNLEDNING

Flå kommune ønsket å videreføre arbeidet i Forstudiet til en Utviklingsplan for Gulsvik med særlig fokus på arealet ved nordenden av Krøderen.

Man ønsket å kartlegge hva som kan skape stoppeffekt langs en hovedvei.

Kommunen har vært inne i en 20-års periode med nedgang og stadig synkende folketall, ned til i underkant av 1000 personer. Det var presserende å vurdere potensial for næringsvekst med nye arbeidsplasser som grunnlag for befolkningsvekst.

2.2.2 PROSJEKTORGANISERING

For å sikre lokal forankring i prosjektarbeidet, samt benytte lokal kompetanse, valgte Formannskapet i Flå 4 arbeidsgrupper til å komme med vurderinger og konkrete handlingsplaner innenfor tema

- Bolig
- Næring
- Reiseliv
- Hytteutvikling

Styringsgruppa er formannskapet sammen med lederne av arbeidsgruppene, samt 1 ressursperson.

Prosjektansvarlig på vegne av prosjekteier Flå Kommune, er Vidar Seterstøen. Prosjektleder er tjeneste kjøpt av Re Plan AS v/Ragnhild Kvernberg

2.2.3 PROSJEKTFINANSIERING

I tillegg til kommunale midler fikk Flå Kommune tildelt kr 400 000 i "Småsamfunnsstøttemidler" fra KR D (Kommunal og regional departementet). Erfaringsutveksling mellom ulike prosjekt med denne type midler var en forutsetning, og Flå har samarbeidet med Tinn og Rauland kommuner.

2.2.4 FLÅ –SAMFUNN I STORE ENDRINGER

I løpet av planperioden er det skjedd store endringer i Flå med Thon-gruppen sine engasjement og investeringer i Bjørneparken, og konkrete planer for et omfattende næringsbygg i Flå sentrum, inkludert hotellavdeling med ca 70 rom og kongressenter. Estimater er ca 300 nye arbeidsplasser.

2.2.5 HALLINGPORTEN

Hovedmålet var å føre ideene fra Forstudiet over i en konkret planfase, med spesiell vekt på Hallingporten som stoppested og næringsområde. Før videre planer og investeringer er aktuelle, ble det viktig å få avklart arealbruk og avkjøringer, både i forhold til vegmyndigheter, byggegrenser mot fjorden og riksveien og forholdet til støy. I samarbeid med Flå kommune og aktørene på Hallingporten ble reguleringsplan for området lagt ut på 1.gangs høring september 2008.

2.2.6 STOPPEFFEKTUNDERSØKELSEN

For videre satsing på Hallingporten som ett stoppested langs Rv7, ble det ønske om kompetanse i hva som er viktigste utløsende faktorer for valg av stoppested. Senter for Reiseliv v/Høyskolen i Buskerud fikk oppdraget med å gjennomføre en gjesteundersøkelse sommeren 2008 på Hallingporten med ca 200 respondenter, samt en webbasert undersøkelse med ca 530 respondenter.

Kortfattet sammendrag av begge undersøkelser viser:

- Ca 50 % stopper på impuls. Lar seg påvirke av informasjon, skilting og uventede opplevelser
- Mer enn 50% hadde planlagt stoppet; dvs de kjente stedet fra før. Stor grad av gjenkjøp.
- Hyppigst forekommende reisetid mellom hvert stopp er ca 2 timer
- Viktigste årsaker til stopp er spise, fyller bensin, pause ved fjorden, toalett, dagligvare, benker/bord
- Viktigste påvirkning til å velge stoppested er tydelig, informativ skilting i god tid før stoppestedet, enkel avkjøring og et blikkfang av et landemerke

Hvilken betydning har dette for Hallingporten:

Hallingporten har allerede mange av fasilitetene som etterspørres. Med relativt enkle tiltak kan de mest sannsynlig raskt øke trafikkgrunnlaget med:

- God og informativ skilting om hva Hallingporten tilbyr, fra begge kjøreretninger
- Tilrettelegge fjorden for aktiviteter og bruk, rydding og renhold av området
- Belysning av og innsyn til området
- Tydelig landemerke - synlig fra begge kjøreretninger - eksempelvis belyst vannfontene
- Enkel og trygg avkjøring fra begge kjøreretninger
- Organisering av området med soner til parkering, rasteplass, langtransport og aktiviteter
- På sikt videreutvikling av området til næringsliv, reiseliv og som bosted

2.2.7 STUDIETUR

Kompetanseinnhenting fra andre kombinerte nærings- og stoppesteder var ønskelig. Det ble gjennomført en studietur til Brokelandsheia i Gjesdal kommune langs E18, og til Valle i Bamle kommune.

Brokelandsheia er et godt eksempel der kommunen tidlig gikk inn med en proaktiv rolle både på grunneiersiden, og som strategisk utviklingsaktør. Erfaringene er at "handel skaper handel". Bak en sped industristart 20 år tilbake til dagens bredt sammensatte handel og servicetilbud, ligger en gjennomregulert strategisk planlegging av området. Siden 1995 er det nå ca 1 nyetablering i året, og området har ca 300 arbeidsplasser. Særlig dagligvare og byggvare er trafikkskapende virksomheter.

Ny trend de siste årene er at folk ønsker å bosette seg i nærområdet, og mindre feltutbygginger har funnet sted, sammen med at 2.etg i næringsbygg kan benyttes til leiligheter.

Viktige tiltak for videre vekst er at kommunen forestår reguleringsplaner med en langsiktig næringspolitikk der oppbygging av teknisk infrastruktur er inkludert, samt hvem skal/skal det ikke tilrettelegges for.

Valle er et helt ulik, og er et stoppested mer for båtfolket enn bilister. Valle var et godt eksempel på kompakt utbygging når areal er en knapphetsfaktor, med godt utvalg innen handel og service.

2.2.8 DESIGN SOM VERKTØY I MERKEVAREBYGGINGEN

I samarbeid med Innovasjon Norge sin satsing på design for næringslivet, ble næringslivet i Flå invitert til 2 temadager med design. Flå har behov for ett felles design-program . De nye satsingene i Flå vil raskt forsterke behovet. Det bør etableres ett felles organ kan drive en lokal prosess og med eierskap til designprogrammet på vegne av alle. Også i denne forbindelse ser vi at Flå har behov for at nærings-og reiselivslaget bør revitaliseres.

2.2.9 ARBEIDSGRUPPENE - HOVEDKONKLUSJONER

Boligruppa

Areal: Mange attraktive områder for boligfelt og enkeltstående store tomter med positive grunneiere til å utvikle boligfelt. 2 felt er allerede under planlegging. I planens regi ble Kittilsviken valgt for å få laget et mulighetsprospekt på boligområde.

Marked: Etterspørsel etter tomter anses å bli betydelig større enn opprinnelig antatt pga utbyggingene i sentrum. Nå er at det ikke lenger ledige hus til slags/leie slik det var for 1 år tilbake. Målgrupper er definert til barnefamilier, single voksne og voksne par uten barn.

Utfordring : via kommunedelplan få regulert egnede boligområder, samt finne interesserte aktører med økonomisk evne til å utvikle større boligfelt, med en framdrift som er tilpasset forventet etterspørsel. Det må avklares hvem som kan ha pådriverrolle for å legge fram arealforslagene.

Næringslivsgruppa

Areal : flere egnede områder for variert næringsutvikling er vurdert .

Næringslivet : er hovedsakelig lokalisert på Hallingporten og Roppemoen. 3 nye bedrifter etablert på Roppemoen i løpet av det siste året. Bygda trenger mer næringsliv-bredde. Thon-planene bidrar bra.

Næringspotensial: Utvikling av Hallingporten, videre hytteutbygginger og tilstøtende næringer gir næringsgrunnlag både i oppbyggings- og driftsfase. Vannressursene og fjorden som næringsgrunnlag, tilsvarende med jakt og fiske. Utviklingen i Flå sentrum grunnlag for etablering av bedrifter man ikke har oversikt på i dag.

Styrke beliggenhet: sentral beliggenhet langs hovedaksen mellom Oslo-Bergen, den første kommunen i Hallingdal -landets største reiselivsregion, vakker kommune med fjord og fjell.

Utfordring: gjennom kommuneplaner avklare nye næringsareal. Hvem tar ansvaret for å fremme Flå sine etableringsfortrinn? Mangel på lokal arbeidskraft. Økonomi til større investeringsløft.

Reiselivsgruppa

Flå er reisemålet: Svært liten kommersiell turisme i dag, svak markeds-reiselivskompetanse. Bjørneparken er eneste attraksjon. Hallingporten med servicetilbud og bade-og båtmuligheter som aktivitetstilbud og stoppested langs Rv7 samt for bygda og hytteeierne. Hyttesatsingene på fjellområdene har gitt bygda nye gjester og flere skiløyper og stier.

Nye satsinger: Thon gruppen sine satsinger vil raskt løfte Flå til et reisemål. Dette representerer nye kundegrupper til annet lokalt næringsliv. I fjellet kan det komme mindre alpingsatsinger og utvikling av varme senger. Viktig å sikre areal for framtidig utvikling.

Utfordring: produktutvikling og markedsføring for å sikre Flå som helårlig reisemål. Har Flå kompetanse og økonomi til dette. Hvem tar ansvaret for igangsetting av fellestiltakene i handlingsplanen? Behov for et felles design-program for Flå. Behov for et felles reiselivs-næringsorgan som kan koordinere og gjennomføre tiltak. Hvordan kan Flå som reisemål dra nytte av markedskompetansen i Thon-gruppen?

Hytteutvikling

Areal: Flå har store arealressurser til videre hytteutvikling både langs fjord, i skog og på fjell. Bygda har mange hytteområder og det anbefales utvidelse, fortetting og modernisering av eksisterende områder til fordel for å ta "hull" på nye områder. Det bør ikke planlegges nye lavstandard hyttefelt. Områdene godkjent som "tunge utbyggingsområder" videreføres, og med et bærekraftig perspektiv.

Nye satsinger: mer kommersiell utvikling på ett el flere av fjellområdene. Tilrettelegge for hytteutvikling langs fjorden sammen med aktiviteter knyttet til bruk av fjorden.

Ringvirkningene fra hyttebygging og hyttebruk tilsier videre satsing på hytter som næringsgrunnlag og lokal verdiskapning.

Marked: God markedsrespons til konkurransedyktige priser. Vel 100 hytter bygges hvert år. Hytteområdene markedsfører seg under en felles "Flå-paraply" på messer mm, og har behov for et felles designprogram for hele bygda.

Kompetanse: Hytteutviklingen de siste 5 årene har gitt bygda bred erfaring på planlegging, utbygging, utvikling og drift av hytteområder. Det er ønske om mer kunnskap om hytteeierens bruk av og ønsker til hyttekommunen. Liten kompetanse på kommersielle områder.

Utfordring: 2008 er preget av økonomisk uro og høy rente. Usikkerhet om dette vil vare, og konsekvenser for etterspørsel/salg av fritidseiendommer. Videre arealplanlegging via kommuneplaner. Hvem tar ansvaret for å spille inn områdene? Kompetanse innenfor kommersiell hytteutvikling og drift. Vil markedsgrunnlaget være tilstede for satsing på kommersiell hytteutleie/alpine satsinger. Hvordan drive og finansiere fellesgoder som stier, løyper, badeplasser osv? Hvem kvalitetssikrer områdene? Hvem påser at det foreligger forpliktende grunneieravtaler, hvordan sikre hytteeierens ansvar og rolle i et fellesgodeperspektiv?

Behov for rolleavklaringer mellom kommune, grunneiere, næringsliv, samt kunnskap om hva gjestene i Flå ønsker. Flå har behov for ett felles koordinerende reiselivs-/næringsorgan.

2.3 SLUTTORD

Re Plan AS v/Ragnhild Kvernberg har hatt prosjektlederansvaret, og takker for en spennende jobb og et godt samarbeid med alle deltagerne i de ulike arbeidsprosessene.

Flå kommune og hele bygda ønskes lykke til med videre utvikling, en utvikling som nå ser ut til å skje betydelig raskere og i ett større omfang enn det man kjente til for 2 år tilbake.

Flå står foran utfordrende og spennende år, som vil kreve stor innsats fra det politiske og administrative tjenestetilbudet i kommunen. Det er å håpe at næringsaktørene er ydmyke i forhold til at samarbeid må til for å løfte Flå i retning av et reisemål. Vellykkede destinasjoner kjennetegnes av sterk samhandling og avklarte roller og ansvarsområder internt på stedet..

Vi ønsker lykke til – det er nå arbeidet starter.

Hemsedal 25 september 2008

Med vennlig hilsen



Ragnhild Kvernberg

Daglig leder

Re Plan AS

3. PROSJEKTORGANISERING

3.1 STYRINGSGRUPPE

Flå kommunestyre valgte følgende representanter til å sitte i styringsgruppa for prosjektet.

Tor Egil Buøen*	(ordfører)	(Hans Bekken ordfører , fram til valget høsten 2007)
Odd Egil Stavn	(rådmann)	(Ole Skogen , tidligere rådmann)
Sigrid Ingeborg Gislervud*	(politiker)	(Sissel Barkost, politiker, fram til valget høsten 2007)
Ole Johnny Stavn	(politiker)	(Bjørn Listøen, politiker, fram til valget høsten 2007)
Kristin Gullingsrud*	(politiker)	
Karsten Ekeren	(politiker)	
Amund O Gulsvik	(privat)	
Mette Nielsen	(AG Reiseliv)	
Magnus Aure	(AG Hytteutvikling)	
Trond Gunnerud	(AG Næringsutvikling)	
Herman Gandruddbakken	(AG Boligområder)	
Vidar Seterstøen	Prosjektansvarlig (PA) ,Flå Kommune	
Ragnhild Kvernberg	Prosjektleder (PL), Re Plan AS	

*Nye representanter i SG etter Kommunevalget høsten 2007.

3.1.1 MANDATET TIL STYRINGSGRUPPA (SG)

Velge 4 arbeidsgrupper(AG) med tema:

- Boligområder
 - Hytteutvikling
 - Næringsutvikling
 - Reiseliv
- Være pådriver for arbeidsgruppene
 - Behandle sluttokument fra arbeidsgruppene. Definere mål, prioritere og innstille på tiltak som kan danne grunnlag for politiske vedtak.
 - Ta omsyn til andre planer som berører utviklingen av Gulsvik; Kommuneplan, Handlingsplan for Hallingdal Regionråd, påse at vi svarer på retningslinjene for tildeling av midler fra KRD, Forvaltningsplan for Rv7/Rv 52, TØI ringvirkningsanalyse av reiselivet i BTV regionen 2005 med ny dybdeanalyse av Hol og Hemsedal 2007, Norsk Transport Plan (NTP) vedr oppstart Sokna-Ørgenvika.
 - Vedta et samlet og koordinert sluttokument for behandling i Flå kommune.

3.2 ARBEIDSGRUPPER

Flå kommunestyre valgte følgende representanter til å sitte i de 4 arbeidsgruppene:

ARBEIDSGRUPPE BOSTED

Herman Gandrudbakken * - Erling Kittilsviken - Jorunn Andersen - Gunder Trommald - Bjørn Lien

ARBEIDSGRUPPE NÆRING

Trond Gunnerud* - Hans H. Gulsvik - Kjell Bråten - Statoil Detaljhandel AS v/Kai Sivertsen, Drammen - Magnus Aure - Frode Sundqvist

ARBEIDSGRUPPE HYTTEUTVIKLING

Magnus Aure* - Karsten Ekeren - Jon Erik Wee - Kristian Vidvei

ARBEIDSGRUPPE REISELIV

Mette Nielsen* - May-Britt Kolsrud - Amund Kittilsviken - Erik Gulsvik - Hallingdal Reisemål v/daglig leder Gunn Eliassen deltar i enkelte møter

3.2.1 MANDATET TIL ARBEIDSGRUPPENE (AG) :

- Gjennom prosess og møter skal AG diskutere tildelte tema. Arbeidet skal oppsummeres og slutføres med klare tiltak og anbefalinger i et dokument som leveres SG .
- I tillegg kunne hver AG disponere inntil kr 30 000 for eksterne kostnader etter visse retningslinjer.

* Leder av arbeidsgruppa og deltager i styringsgruppa.

4. HOVEDAKTIVITETER(HA) I PROSJEKTET

4.1 HA 1) HALLINGPORTEN

Hovedmålet var å føre ideene fra Forstudiet Gulsvik fra Fjord til Fjell over i en konkret planfase, med spesiell vekt på Hallingporten som stoppested og næringsområde. Det er viktig å få avklart arealbruk og avkjøringer, både i forhold til Statens Vegvesen og i forhold til byggegrenser mot fjorden så vel som mot riksvei 7. I regi av prosjektets finansiering ble Reguleringsplan for området utarbeidet, og lagt fram for 1. gangs høring september 2008.

4.2 HA 2) STOPPEFFEKTUNDERSØKELSE

Flå Kommune ble tildelt kr 400 000 i midler fra KRD, såkalte småsamfunnssatsning midler. Det var knyttet retningslinjer til tildelingen. Blant annet skulle det være erfaringsutveksling mellom kommunes prosjekt med tilsvarende midler. For Flå ble samarbeid knyttet med Tinn og Rauland kommuner, og det er avholdt 3 møter mellom disse 3.

Tinn kommune gjennomførte en større hytteundersøkelse med fokus på Hytteeieren som ressurs i lokalsamfunnet, i 2007. Denne har Flå fått tilgang til.

Flå ønsket å kartlegge hva som kunne skape større stoppeffekt på Hallingporten. Høyskolen i Buskerud (HiBu) fikk oppdraget med å gjennomføre en gjesteundersøkelse på Hallingporten .

Undersøkelsen "Hva skaper stoppeffekt langs veien?" ble gjennomført sommeren 2008. Rapporten er tilgjengelig for alle dem som måtte ha interesse.

Se egen rapport i Vedlegg 1

4.3.1 HA 3) STUDIETUR TIL STOPPESTED LANGS HOVEDVEI.

Styringsgruppa valgte å reise til Brokelandsheia i Gjesdal kommune, nær nedkjøringen til Risør i Aust Agder. Brokelandsheia har utviklet seg over et par 10-år til å bli et stort næringsområde langs Europaveien. Man tok også en tur til Valle i Bamle kommune, som er et helt annet type kompakt næringsområde. Se egen rapport Vedlegg 2.

4.4 HA4) DESIGN SOM VERKTØY IMERKEVAREBYGGINGEN

I samarbeid med Innovasjon Norge sitt designprogram for reiselivsnæringen, har det vært avholdt 2 samlinger for næringslivsaktører i Flå. Bakgrunnen er ett konkret behov for ett felles designprogram når Flå sitt næringsliv presenteres på messer, kataloger og i annonser.

4.5 HA 5) ARBEIDSGRUPPENE

Det var viktig for prosjekteier å involvere Flåværingene i arbeidsprosessen. Ved etablering av en bredt sammensatt styringsgruppe og 4 arbeidsgrupper med til sammen 19 personer, ble forankringen til planarbeidet bedre enn om den i større grad skulle være konsulentdrevet.

Se egne rapporter fra Hytteutvikling i Vedlegg 3, og Bolig i Vedlegg 4, samt skisse over Kittilsviken Boligområde i Vedlegg 5.

5 REGULERINGSPLAN HALLINGPORTEN (HA1)

5.1 BAKGRUNN

Forstudiet Gulsvik fra Fjord til Fjell fikk utarbeidet scenarie-skisser for framtidig utvikling av Hallingporten som et revitalisert stoppested ved Rv7, som næringsområde for lokalmiljøet, hytteeierne og annet kundegrunnlag, samt område for innkvartering. Med en framtidig omlegging av riksveien mellom Sokna og Ørgenvika, vil Hallingporten som stoppested kunne styrke sin posisjon. Det er et av svært få steder på aksen Oslo-Bergen med direkte tilgang til fjord for bading og andre vannbaserte aktiviteter. På området er det allerede etablert gode servicetilbud med bensinstasjon, truckdiesel, spisested, brygge og badeplass. Med enkle tiltak kan man tiltrekke seg flere stoppende til dagens tilbud, mens større investeringer vil ha behov for en helhetlig planlegging og avklart arealbruk spesielt til overordnede myndigheter.

5.2 HALLINGPORTEN - SATSINGSOMRÅDE

Området ligger vakkert til ved Krøderfjorden. Hallingporten er et viktig satsingsområde i Flå. En anser at Hallingporten også vil være et viktig nærings- og aktivitetsområde for andre gjester til Flå, det være seg hytteeiere så vel som turister knyttet til blant annet utviklingen som foregår i Flå sentrum med nytt hotell og utvidelser av Bjørneparken.

5.2.1 AVKLARINGSBEHOV - HALLINGPORTEN SINE AREALMESSIGE UTFORDRINGER

Hallingporten ligger på et begrenset område, med klare arealmessige og trafikale utfordringer. Beliggenheten er på en odde, med fjorden på den ene siden og Rv 7 og jernbane på den andre siden. Før detaljert planlegging og eventuelle beslutninger om investeringer på området er aktuelle, er det nødvendig å få avklart overordnet arealbruk med bestemmende myndigheter. Nevnes kan: avkjøring, byggegrensener til vei og fjord, samt støy fra vei.

Man gjorde en henvendelse til prosjektet "Samarbeidet stat-næringsliv i Buskerud" sommeren 2007 med tanke om å få Hallingporten som et pilotområde for nytenkning innen turistskilting og opplevelsesstoppested langs en trafikkert riksvei. Foreløpig er ikke et slikt samarbeid etablert.

5.2.2 REGULERINGSPLAN

I samarbeid med arealplanleggingselskapet Prevista, Flå Kommune og aktørene på Hallingportområdet, er det utarbeidet Reguleringsplan for hele området fra Gulsvik Sag i nordenden, ned til badeplassen/båtbrygga i motsatt ende av området. Området er inndelt med soner for reiseliv/næring/service/parkering, kombinert næring/leiligheter og område for mindre utleiehytter og leiligheter. Strandsonen er foreslått til vannaktiviteter, sti, fortsatt satsing på bryggeanlegg og badeplasser. Vinterstid kan fjorden benyttes til aktiviteter på isen. Hallingporten er kompakt, og vil ha behov for en detaljert bebyggelsesplan for å tilpasse de ulike formålene inne på området.

Reguleringsplanen er lagt ut på 1.gangs høring i september 2008.



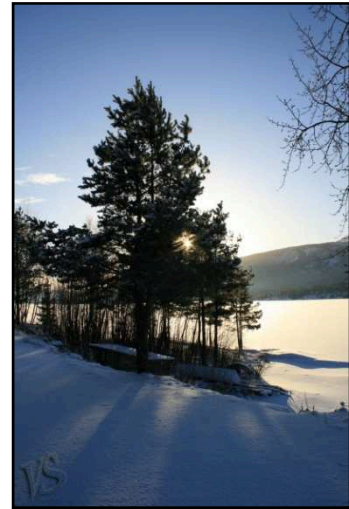
Hallingporten en vinterdag sett fra Rv7. Dette viser hvor godt man ser området når man kommer sydfra. En lysmontasje/ vannfontene til venstre for odden, vil kunne bli et flott blikkfang og gi en bra stoppeffekt - foto Vidar Seterstøen.



Oversiktsbilde Hallingporten – arealet avgrenser seg mot fjorden i bakkant, mot riksveien foran bensinstasjonen og strekker seg et stykke oppover – foto Vidar Seterstøen



Motiv mot stranda og båtbygge. Området egner seg godt for videre tilrettelegging samt opparbeide en sti langs fjorden. Foto Vidar Seterstøen

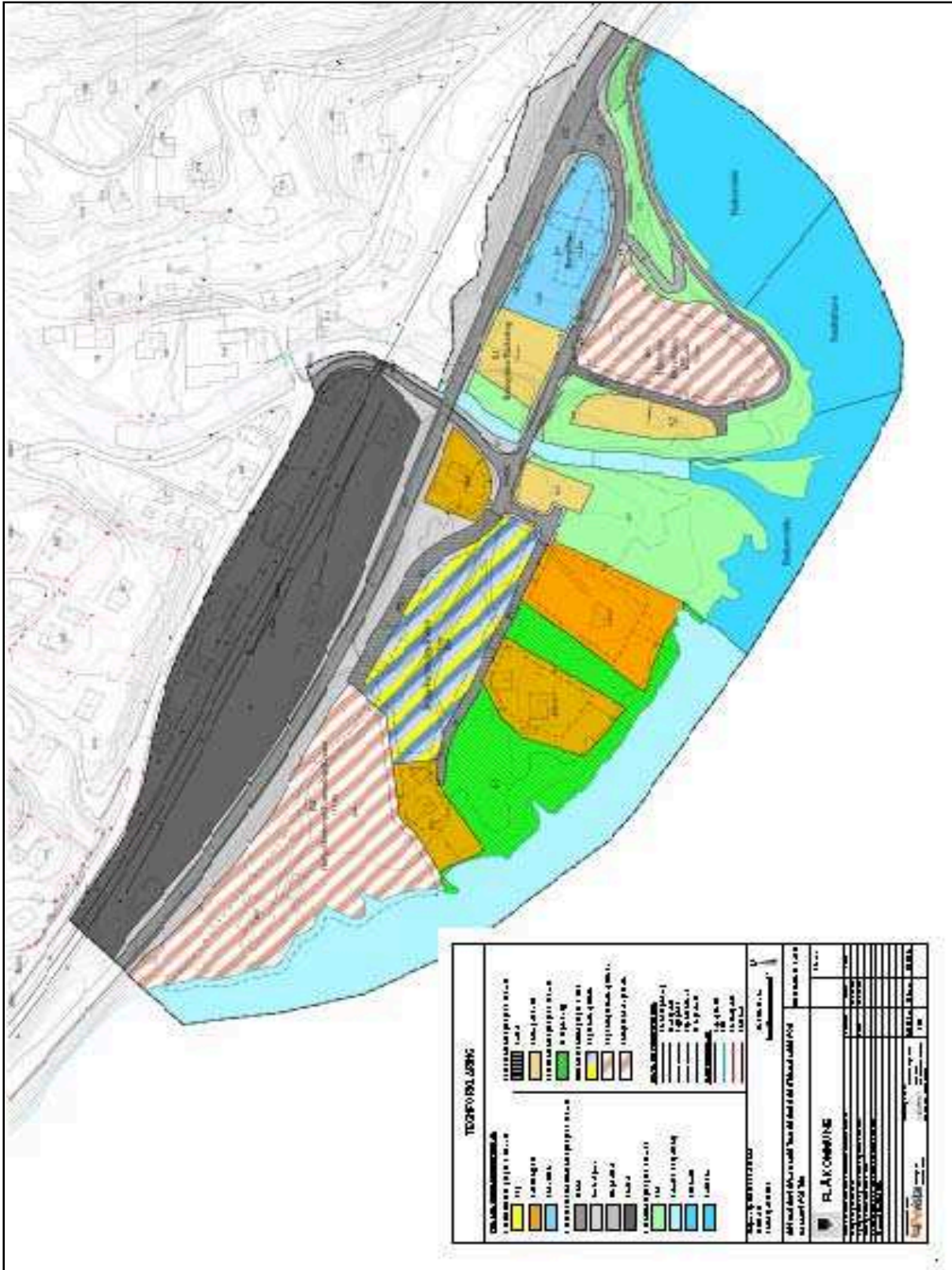


Vintermotiv fra Hallingporten
Foto Vidar Seterstøen



Scenarieskisse for utvikling av Hallingporten utarbeidet i fb m Forstudiet 2005/2006. Re Plan/ DBC arkitektur. Mye av den overordnede arealbruken i skissen er lagt til grunn i Reguleringsplanen for området, lagt ut på høring september 2008.

5.2.3 REGULERINGSPLAN HALLINGPORTEN-arealdelen



6 STOPPEFFEKTUNDERSØKELSEN (HA 2); HVA SKAPER STOPPEFFEKT LANGS EN VEI?

6.1 INNLEDNING

Flå ønsket å kartlegge hva som kunne skape større stoppeffekt på Hallingporten, som stoppested, aktivitetsområde, service- og næringsområde. Resultat fra undersøkelsen skal være med å danne grunnlag for beslutninger for videre utvikling av området.

Det fantes svært liten litteratur eller undersøkelser på dette temaet, nasjonalt så vel som internasjonalt. Kontakt ble knyttet mot høyskolemiljø, og Senter for Reiseliv ved Høyskolen i Buskerud (HiBu) v/Leder Ingunn Elvekrok fikk oppdraget med å gjennomføre en gjesteundersøkelse sommeren 2008.

Undersøkelsen "Hva skaper stoppeffekt langs veien?" ble gjennomført på Hallingporten med 200 personlige intervju. I en bil ble 1 person intervjuet og vedkommende svarte på vegne av følget sitt. De 200 svarene representerer derfor ett betydelig større antall personer. Tilsvarende for turistbuss, hvor 1 person (fortrinnsvis turleder) svarte for hele bussen.

I tillegg ble det gjennomført en webbasert undersøkelse med ca 530 respondenter.

Rapporten er tilgjengelig for alle dem som måtte ha interesse.

Se egen rapport i Vedlegg 1.

6.2 VIKTIGE FUNN I GJESTEUNDERSØKELSEN

- Gjestene fordeler seg med ca 60 % menn – 40 % kvinner
- Respondentene er i all hovedsak voksne nordmenn uten barn i reisefølget
- Over 90 % har vært i Hallingdal tidligere, 60 % har ikke egen hytte eller fast tilknytning til dalen
- I overkant av 50 % hadde planlagt stoppet, og 40 % stoppet på impuls.
- Reisetiden mellom hvert stopp varierer, hyppigst forekommende er ca 2 timer reisetid
- Generelt er årsaker til stopp: 1.bensinfylling /2.spise på bensinstasjon/ 3.spise på kafè / 4. Pause ved fjorden/ 5. Benytte toalett.
- I overkant av 30 % av respondentene er gjenkjøp med god erfaring fra tidligere stopp.
- Yrkesreisende er den største gruppen til å spise på kafè.
- De fleste av respondentene kom fra syd, som gir lett innkjøring til stedet.
- Meninger som kan knyttes til videre utviklingsmuligheter for Hallingporten viser at viktigste stoppeffekt vil være et
 - tydelig landemerke som kan sees når man kommer fra begge retninger langs Rv7
 - informativ og så tidlig skilting at man får tid til å vurdere og bestemme seg for å stoppe
 - svarene viser videre tilbud om spising, bading, dagligvare og ulike aktiviteter er viktige stoppårsaker

6.2.3 OPPSUMMERT GJESTEUNDERSØKELSEN

- Hallingporten har stort gjenkjøp av fornøyde gjester
- Bedre og tidlig skilting kan raskt gi stedet betydelig vekst i antall reisende som stopper
- 40 % stopper på impuls. Med et årsdøgngjennomsnitt (ÅDT) på ca 4000 biler i døgnet som passerer stedet, representerer dette et stort kundepotensial for Hallingporten
- Hallingporten har allerede mange av de fasiliteter som skaper stoppeffekt
- Videre utvikling av tilbud tilpasset de reisende vil gi større stoppeffekt
- De fleste bilistene stopper ca hver 2.time. Oslo-Hallingporten er ca 2 timer. Beliggenheten er gunstig i forhold til bilister med utgangspunkt fra Oslo-området eller steder med tilsvarende kjøretid til Gulsvik
- Hallingporten er et helårs stoppested

6.3 VIKTIGE FUNN I WEB-UNDERSØKELSEN

- Respondentene fordeler seg med ca 50 % mann/kvinne.
- Mer enn 80% har videregående og gymnas.
- Nærmere halvparten er på ferie uten barn.
- Opp mot 70 % stopper tilfeldig ved behov, og lar seg spesielt påvirke når noe interessant dukker opp. Ulike grupperinger tillegger fysiske behov for mat, drikke, toalettbesøk størst vekt.
- Toalettfasiliteter (83 %), kafe(57 %), benker og bord(65 %), landemerke/skilting/avkjøring (68%) , informasjon, dagligvare(34 %) påvirker valg av stoppested mest

6.3.3 OPPSUMMERT WEB-UNDERSØKELSEN:

- Hallingporten har allerede mange av de fasilitetene som påvirker valg av stoppested
- På eksisterende grunnlag kan stedet få betydelig vekst i besøkende til stedet dersom man får en tydelig og god skilting.
- Videre utvikling av servicetilbud, fokus på kvalitet og ny produktutvikling vil styrke stedet som stoppested
- Passerende langs Rv7 representerer ett betydelig kundegrunnlag

6.4 KOMMENTAR - BETYDNINGEN AV Rv7 FOR HALLINGPORTEN

Omleggingen av traseen mellom Sokna og Ørgenvika på Rv7 gir alene ikke vesentlig trafikkøkning. Men bilistene vil ikke lenger kjøre gjennom Noresund (20 km syd) med bensinstasjoner, butikker og servering, og Hallingporten kan av den grunn få økt trafikk. Bedre tilrettelegging av Hallingporten både som badested og stoppested, vil gjøre at flere velger å stoppe. Hallingporten er at av få steder på strekningen Oslo-Bergen, hvor fjord og vann er lett tilgjengelig.

Byggingen av den nå vedtatte Hardangerbrua kan gi økt trafikk langs Rv7. Det antas at dette vil styrke Rv7 som den mest trafikkerte aksen mellom øst-og vestland. Dette er positiv for Hallingporten.

7. STUDIETUR TIL BROKELANDSHEIA V/E 18 AUST AGDER (HA3)

7.1 INNLEDNING

Valget av Brokelandsheia i Gjerstad Kommune ble tatt fordi området har utviklet seg fra et lite næringsområde til et betydelig næringscenter langs E18 i dag. De første arealplane fra 1978 la til rette for et industriområde med start på midten av 1980 tallet. Ordfører Odvar Eikeland var vertskap for besøket. Se egen rapport Vedlegg 2

7.2 ORDFØRER ODVAR EIKELAND - PRESENTASJON

- Kommunen er grunneier, og er fortsatt aktiv kjøper av uregulert areal.
- Kommunen forestår reguleringsplaner med en langsiktig næringspolitikk der oppbygging av teknisk infrastruktur er inkludert
- Området utviklet seg raskt mot handel og service. Statoil kom i 1989, Viking Byggvare i 1992.
- SPAR Mat sin etablering i 1995 ga ny vekst for området
- Ca 1 nytt næringsbygg årlig etter 1995. Viktig med god miks butikker/bransjer
- Vegmyndighetene initierte ny trasè og innkjøringer og bekostet nytt 2-plankryss på E18
- Det arbeides for jernbanestasjon sentralt i området
- Ca 300 arbeidsplasser på Brokelandsheia
- Ny trend at folk ønsker å bo på Brokelandsheia, området utvikles med rekke-boliger
- Spesielt dagligvare og byggvareforretning er svært trafikk skapende
- Hotell/innkvarteringsbedrift sammen med et aktivitetsområde er under planlegging
- Næringsaktørene er organisert i en sentrumsforening av huseierne, og en handelsstandsforening med medlemskap fra hver næringsaktør. Definerte arbeidsoppgaver og ansvarsfordeling.
- Kommunen samarbeider med handelsstanden på markedstiltak.
- Området er gjennomregulert, med stor detaljeringsgrad for utvikling og bruk av områdene
- ÅDT er ca 6000 (ca 4000 på Flå).
- Dagens traileroppstillingsplass må mest sannsynlig vike til en mindre sentral plass til fordel for nye næringsetableringer/ nye areal som skjer etter en langsiktig strategi
- Viktig å måle nytteeffekt, hvem skal/skal det ikke tilrettelegges for, lokalisering osv
- Siste nye er Euro Pris og en bilforretning.
- Nytt opplevelsesområde er planlagt, herunder hotell og en mulig reptil-park



Bilforretning og Sportsforretning m sykkelutleie. Leiligheter i 2.etg.



Med på studieturen var fra venstre: Hermann Gandrubbakken, Hans Bekken ordfører Flå kommune, Frode Sundquist (delvis skjult), Vidar Seterstøen, Mette Nielsen, Hans H Gulsvik, Karsten Ekeren, Trond Gunnerud, Odd Egil Stavn, Ole Johnny Stavn, Jorunn Andersen, Ragnhild Kvernberg (Re Plan AS), Kjell Bråten. Ytterst til høyre er Odvar Eikeland ordfører Gjerstad kommune .



Miljø fra Brokelandsheia – SPAR matforretning



Gatemiljø fra Brokelandsheia



Boliger Brokelandsheia



EuroPris – nyetablering Brokelandsheia

7.3 VALLE

I forbindelse med turen til Brokelandsheia la gruppa inn ett stopp til Valle.

Valle har en annen funksjon enn Brokelandsheia, og er et svært fortettet næringsområde som betjener fastboende, hyttegjester og båtfolket. Valle sitt turist-og service sentrum er svært kompakt, men med et variert service- og handelstilbud lokalisert ved brygge og havneområde.

Noen av bildene viser hvor kompakt det kan bygges når arealet er en knapphetsfaktor.



Valle - sett fra sjøsiden



Valle – "indre" bykjerne



Valle – uterestaurant



Valle sin "skutebutikk"

8 "DESIGN SOM VERKTØY I MERKEVAREBYGGINGEN" INNOVASJON NORGE. (HA 4)

8.1 INNLEDNING

Design er ett viktig satsingsområde i Innovasjon Norge sine tilbud til reiselivsnæringen.

Aktørene innenfor hytteutvikling i Flå har behov for ett samlet design-uttrykk ved felles markedsføring/representasjon . Det være seg på messer, annonser og andre markedsframstøt. Fremtidige satsinger i Flå tilsier at det vil komme flere næringslivsaktører i bygda. Skal Flå framstå som et koordinert reisemål, vil et designprogram (logo med mer) være ett av flere nødvendige fellestiltak.

8.2 DESIGN DAGER I FLÅ

I samarbeid med Innovasjon Norge sin satsing på Design som verktøy i merkevarebyggingen, er det gjennomført 2 temadager for næringslivet på Flå. Hovedformålet var å gi aktørene basiskunnskap om betydningen av design, hvordan man kan jobbe dette for egen bedrift og for Flå i fellesskap, og hvordan nyttiggjøre seg Innovasjon Norge sin satsing på design.

Invitasjonen gikk ut til et samlet næringsliv, og det deltok ca 15 bedriftsrepresentanter. Tilstede var grafiske designere, Innovasjon Norge sin regionale designansvarlige og reiselivsansvarlige representanter i Buskerud. Firmaet Høve Støtt fra Geilo med Pål Medhus ga ett spennende innblikk i egen bedrifts arbeid med design. Han relaterte betydelig omsetningsvekst i sin virksomhet direkte til den "ryddejobben" og bevisstgjøringen designprogrammet ble for bedriften.

8.3 UTFORDRINGER FOR FLÅ

Dersom man ønsker å benytte seg av tjenesten fra Innovasjon Norge, og igangsette en prosess med konkret utforming av felles designprogram for Flå, må prosessen og eierskapet til designet være forankret til ett selskap. Kommunen kan ikke være ett slikt selskap.

Man kan velge å kjøre en prosess uavhengig av Innovasjon Norge, men da uten tilskuddsmidler.

Flå har behov for et koordinerende felles samarbeidsorgan for markedsføring og andre felles arbeidsoppgaver som er nødvendige på ett reisemål.

9 PRESENTASJON AV ARBEIDSGRUPPENE SITT ARBEID (HA5)

9.1 ARBEIDSGRUPPE BOSTED

9.1.1 OPPSUMMERING AV ARBEIDET I BOSTEDSGRUPPA

AREALSITUASJON

- Stor tilgang på aktuelle boligområder med attraktiv beliggenhet i Gulsvikområdet
- Flere områder egner seg for større utsiktstomter
- Flere interesserte grunneiere
- Ubebodde hus og småbruk har et potensial

VURDERINGER AV UTBYGGINGSFORMER

- Vil være behov for mindre feltutbygginger med store tomter
- Vil være behov for enkelttomter
- Kan bli behov for større felt og mer fortettet tomteplanlegging
- Anser at leilighetsbygg er mindre aktuelt i Gulsvik på lang sikt, men at dette kan bli en større suksess i Flå sentrum

HVEM ER HUSBYGGER/HUSKJØPEREN

- Mennesker med tilknytning til Flå, ønsker å flytte "hjem"
- Familier som etablerer seg i Flå ifb med nye arbeidsplasser / nye næringer
- Livsstil dyrkere / idealister med frie yrker og stor grad av fleksibilitet i arbeidssituasjon som ønsker en landlig tilværelse

SUKSESSKRITERIER

- Arbeidsmarkedet i Flå
- Attraktive og store tomter som kan tilpasses kjøpers ønsker/behov
- Grunneiersamarbeid om felles planlegging og infrastruktur som VVA og el
- Markedsføring av Flå sine fortrinn; avstander, fjord, fjell, næringsvekstspotensial
- Ny riksveitrase Sokna-Ørgenvika (kortere og raskere til Hønefoss/Oslo), men denne må ikke overvurderes. Mange attraktive boligfelt atskillig nærmere tettstedene

9.1.2 HANDLINGSPLAN BOSTED

I PRIORITERT REKKEFØLGE

TILTAK	KDP Gulsvik Bolig	Nett-side om å bo og jobbe i Flå	Videre kontakt med grunn- eiere	"Lys i alle glas" Presentasjon av dette + øvrige prosjekt/planer på en infokveld, våren 2009	Quest-back undersøkelse i database VALHALL (Valdres og Hallingdal Næringshager)	Prosjektet "Placement" rettet mot Nederlendere som ønsker flytte til Norge
ANSVARLIG	1.prioritet	2.prioritet	3.prioritet	4.prioritet	5.prioritet	6.prioritet
Flå Kommune	X	X	X	X	X	X
Arbeidsgruppa Bosted			X			
Prosjektet Gulsvik fra Fjord til Fjell				X	X	
Grunneiere m/tomter	X	X	X		X	
Næringslivet		X			X	

9.1.3 MÅLGRUPPER FOR TOMT/HUS/LEILIGHETER

I PRIORITERT REKKEFØLGE

Målgrupper	Barne- familier	Voksne par uten barn, 50+	Sesongarbeidere/ korttidsbeboere	Pensjonister
Prioritet	1.prioritet	2.prioritet	3.prioritet	4.prioritet
Prioritet	1.prioritet	2.prioritet	3.prioritet	4.prioritet



Hallingdølen, begge utklipp fra 24 mai 2008



9.1.4 STORE ENDRINGER I FLÅ I LØPET AV UTVIKLINGSPLANPERIODEN

Flå har opplevd en svært positiv utvikling i forhold til folketall og ny næringsetablering det siste året.

Årsaken kan relateres til flere hendelser; Eiendomsinvestor Olav Thon kjøpte Bjørneparken og lanserte en omfattende produktutvikling av denne. Deretter ervervet han et større næringsområde på Vik i Flå sentrum og lanserte en storutbygging av kjøpe- og servicesenter samt hotell. Disse etableringene representerer mange nye arbeidsplasser, og det opereres med estimat på ca 300 arbeidsplasser.

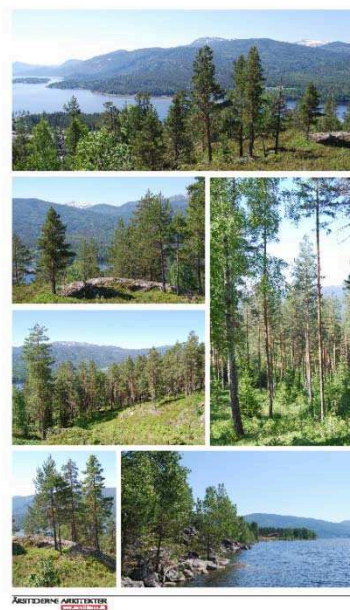
Dette har gitt formidabel presseomtale av Flå.

Bygda begynner også å se virkninger av hytteutviklingsprosjektene på fjellområdene, spesielt knyttet til Reinsjø, Vassfarfjellet og Høgevarde. Svært positivt er etablering av ny byggvareforretning på Roppemoen, hyttefirma og rørleggerbedrift i løpet av det siste året.

Flå vil i løpet av nærmeste framtid oppleve en %-vis formidabel vekst innen arbeidsplasser og innbyggertall. Gulsvik vil være en del av denne utviklingen.

9.1.5 EKSEMPLER PÅ AREAL FOR BOLIGUTVIKLING I GULSVIK; KITILSVIKEN BOLIGOMRÅDE;

UTDRAG FRA IDESKISSE FOR ET MULIG FRAMTIDIG BOLIGOMRÅDE; UTARBEIDET AV
ÅRSTIDERNE ARKITEKTER, PÅ OPPDRAG AV ARBEIDSGRUPPA BOLIG/FLÅ KOMMUNE



Utviklingsområde

PROSJEKTPROGRAM

Område:	ca. 200 000 m ²
Bebyggelse:	6 eneboliger i dalen 7 eneboliger på platået 22 eneboliger i åssiden 6 utleiehytter
Faciliteter og service:	Aktivitetssenter, ridingsenter og brygge
Øvrige aktiviteter:	riding, fiskeing, rafting, trekking, sykling, seiling, klatring

Tre områder

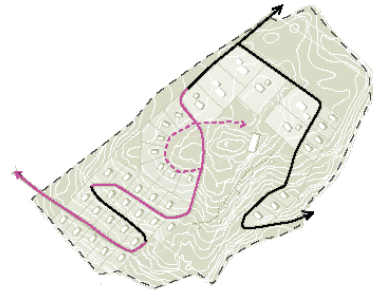
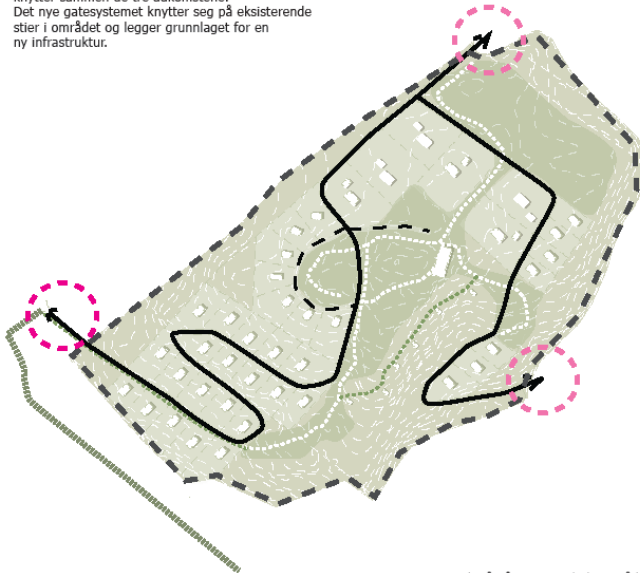
Området består av tre karakteristiske landskapstyper. Dette basert på topografi, vegetasjon og miljø.



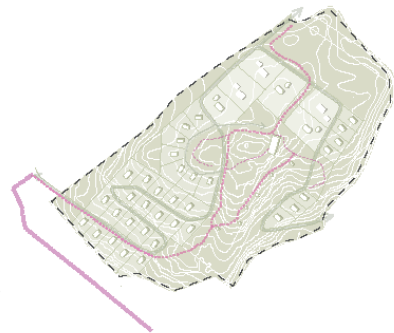
Green square	dal
Yellow square	åsside
Orange square	platå
Grey square	barriere

Bevegelsesmønster

Et kontinuerlig gatesystem legges utover tomten, og knytter sammen de tre adkomstene. Det nye gatesystemet knytter seg på eksisterende stier i området og legger grunnlaget for en ny infrastruktur.



Hovedgaten er plassert på de eksisterende stiene. Den nedre delen av området er knyttet til åssiden gjennom veien som går mellom de to høyeste punktene på platået. Veien går siksakk videre nedover åssiden og knytter seg R7.



Det er mulig å gå gjennom hele området. Stiene forbinder aktivitetssenteret, lekeplassene, utleiehyttene og bryggen.

ÅRSTIDERNE ARKITEKTER

19

Utsnittene er tatt fra en 28 siders mulighetsskisse av Kittilsviken som boligområde.

Se hele skisserapporten som Vedlegg nr 5

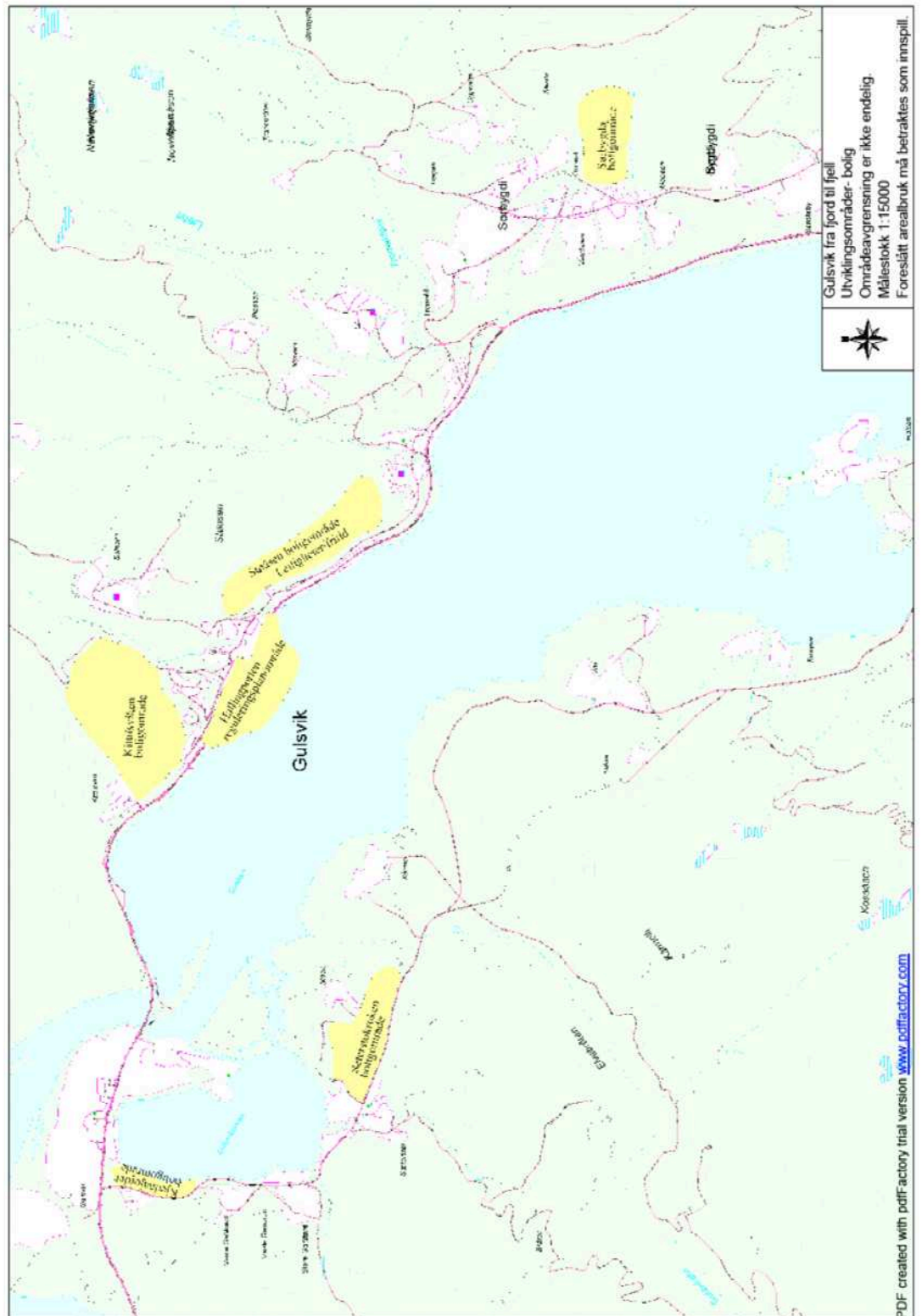
9.1.6 ANDRE BOLIGFELT UNDER PLANLEGGING I GULSVIK :

SØRBYGDA BOLIGFELT – her er det pr september 2008 varslet oppstart av planarbeid for et boligfelt på ca 50 mål stort område.

SETERSTØKROKEN BOLIGOMRÅDE – her er konkret planarbeid igangsatt.

Se hele rapporten til Boliggruppa som Vedlegg nr 4

9.2 ILLUSTRASJONSKART MULIGE NYE BOLIGOMRÅDER I GULSVIK



9.3 ARBEIDSGRUPPE NÆRING

9.3.1 OPPSUMMERING AV ARBEIDET I NÆRINGSGRUPPA

(næring knyttet til reiseliv er omtalt under kapittelet Reiseliv)

STATUS GULSVIK

Gulsvik sine fordeler som grunnlag for næringsutvikling

- 2 timer fra Oslo langs Rv 7, en av hovedferdselsårene aksene Oslo-Bergen
- Nærheten til Krøderen (fjord) og store og varierte arealer: skog, vann, høgfjell.
- Velegnete areal for plassering av nye service/tjeneste tilbud
- Innfallsporten til Norges største reiselivsregion.
- 15 250 hytteeiere i Hallingdal passerer Hallingporten, Gulsvik og Flå på vei til/fra hyttene
- En rekke turister til hotell/ferieanlegg i øvre deler av Hallingdal passerer området
- Gode boforhold / 100 % barnehagedekning / Barne og ungdomsskole
- Eksisterende næringsgrunnlag med vekstgrunnlag, samt potensial for nye etableringer som en konsekvens av alle nye prosjekt igangsatt de senere år

Hva Gulsvik har i dag

- Hallingporten , Statoil , Bilverksted og Gulsvik Sag, entreprenører og fagpersonell
- Hytteområder - utmarksnæring
 - Skarsdalen/ Vassfarfjellet, Veneli
 - Langevann, Buvann, Sørbølseter, Solheimseter
 - Vika, Høgevarde, Voldsmarka
- Roppemoen med nyetableringer innenfor byggvare, rørlegger og hyttefirma som er etablert i eksisterende næringsbygg, (utbygd som næringsområde)
- Ledige og egnede areal for ny næringsetablering (ikke regulert pr i dag)
- Jordbruk , skogbruk, vannkraft
- Områder egnet for boligtomter
- Områder egnet for variert næringsutvikling

Hva mangler Gulsvik

- Flere innbyggere
- Mer variert næringsliv
- Nye klarerte og regulerte næringsområder,
- Nye langsiktige utviklingsområder (ikke ferdigregulerte nærings areal)
- Støtteapparat; Kommunalt og Regionalt
- Tro på at "det går an i Gulsvik"
- Økonomi til å ta større investeringsløft
- Levende Kulturaktiviteter

OPPSUMMERT



MULIGHETER

Mulighet nr 1) Rv 7 og Hallingporten

- Positive
 - Ca 4000 kjøretøy passerer i snitt pr døgn/ Gunstig plassering langs Rv og fjorden med videre utviklingspotensial / bensinstasjonen skaper stoppeffekt
- Negative
 - Overkapasitet på spisesteder langs Rv7 (ref innhentet regnskapstall fra Brønnøysund), bensinstasjonen tar en stor del av servering av "kjapp mat", vegombyggingen Sokna – Ørgenvika ennå ikke avklart når oppstart skal skje.
- Konklusjon

Tvilsom investering med et serverings konsept rettet mot vegtrafikk med dagens tall. Men resultat fra Stoppeffektundersøkelsen sommeren 2008 viser at ca 50% stopper for å spise, og 40% stopper på impuls ved god og tidlig skilting til steder. Tiltak for å få flere til å stoppe kan endre konklusjonen over, og gi bedre driftsgrunnlag for serveringsstedet.

Mulighet nr 2) Byggvare /Hyttebutikk

- Positive
 - Ca 100 nye hytter oppføres årlig i Flå, snitt pr hytte kr 2 mill. Ca 15000 hytteeiere i Hallingdal passerer Gulsvik. Vi ligger først i Hallingdal i innfallsporten til Norges største reiselivsregion; stor mulighet for etterarbeid/innkjøp også til hyttene utenfor kommunen. Ca 1500 hytter i Flå i dag. Gunstig plassering i forhold til kundene..
- Negative
 - Godt utbygd i nabokommuner, stor konkurranse
- Utfordring
 - Svakere økonomi/ Høyere lånerente/ Trendendringer / Hvor lang tid vil dagens tempo på hyttebygging fortsette ?
- Konklusjon

Godt grunnlag for å kunne gjennomføre.

I løpet av planperioden etablerte byggvareforretningen "Byggern" seg på Roppemoen våren 2008 med lokale initiativtakere. Det er også etablert et hyttefirma og en rørlegger på Roppemoen.

Mulighet nr 3) 2 timer fra Oslo – til fjorden, skogen, fjellet og høgfjellet.

- Mål
 - Tilrettelegge områder for boliger/hytter, bolig nr 2, nede ved Gulsvik og på fjellet
 - Tilrettelegge for utvikling av turisme både på fjellet og langs Krøderen Nordre
 - Tilrettelegge areal for etableringer med grunnlag i reiselivsutviklingen og bolig nr 2; (aktiviteter/opplevelsesområder/næringsliv)
 - Arbeide for at Flå skal bli et reisemål
- Begrunnelse
 - Det ble bygget ca 700 000m² fritidsboliger i 2007, og iflg Prognosesenteret vil denne trenden øke med ca 4-6% pr år i 2008 og 2009, og er den eneste byggeaktivitet som anslås til å ha en vekst de neste 2 år.
 - Som følge av den ekspansive hytteutbyggingen vil det bli stor vekst innen vedlikehold, drift, tilbygging og ombygginger
 - Flå har akseptabel reisetid for dagstur fra det sentrale østland til dagsturer på fjellet.

Mulighet nr 4) Vann

- Vannkraftutbygging
 - Være en pådriver for høy utnyttelse av vannkraft som fornybar energi i sideelver til Hallingdalsvassdraget. Dette er viktig i et bærekraftig perspektiv.
- Krøderen
 - Godt tilrettelagte badeplasser, vannaktiviteter i Krøderen , kabelbane på fjorden, padling, båter, fiske, utleie av bryggeplass, festivaler innen musikk og dans, gjeddefiskefestival, " Ta sjansen", vinteraktiviteter på isen.

9.3.2 VISJONSBILDE GULSVIK 2030

- 1000 innbyggere i Gulsvik med egen skole/ barnehage
- Gulsvik har blitt ett reisemål med gode sommer- og vinteraktiviteter.
- Utbygd flere turistbedrifter og 3000 hytter i Gulsvik
- Kultur og aktivitetsområde, flerbrukshall som et landemerke på nordenden av Krøderen / Kalvøya
- Ny avkjøring, der Veteren krysset er flyttet mot Gulsvikbrua og ny fylkesveg mot Veteren
- Tilrettelagte næringsarealer fra Gulsvik bru til Gulsvikskogen
- Boligområder i Sørbygda, Gulsvik og Seterstøkkroen
- All energi i vassdrag / sideelver har fått en miljøvennlig utbygging
- Dampbåt på Krøderen
- Godt utbygde entreprenør- og verkstedsbedrifter
- Allsidig næringsliv
- God modell for samarbeid

9.3.3 HANDLINGSPLAN NÆRING – KORTSIKTIGE TILTAK MED ANSVARSFORDELING

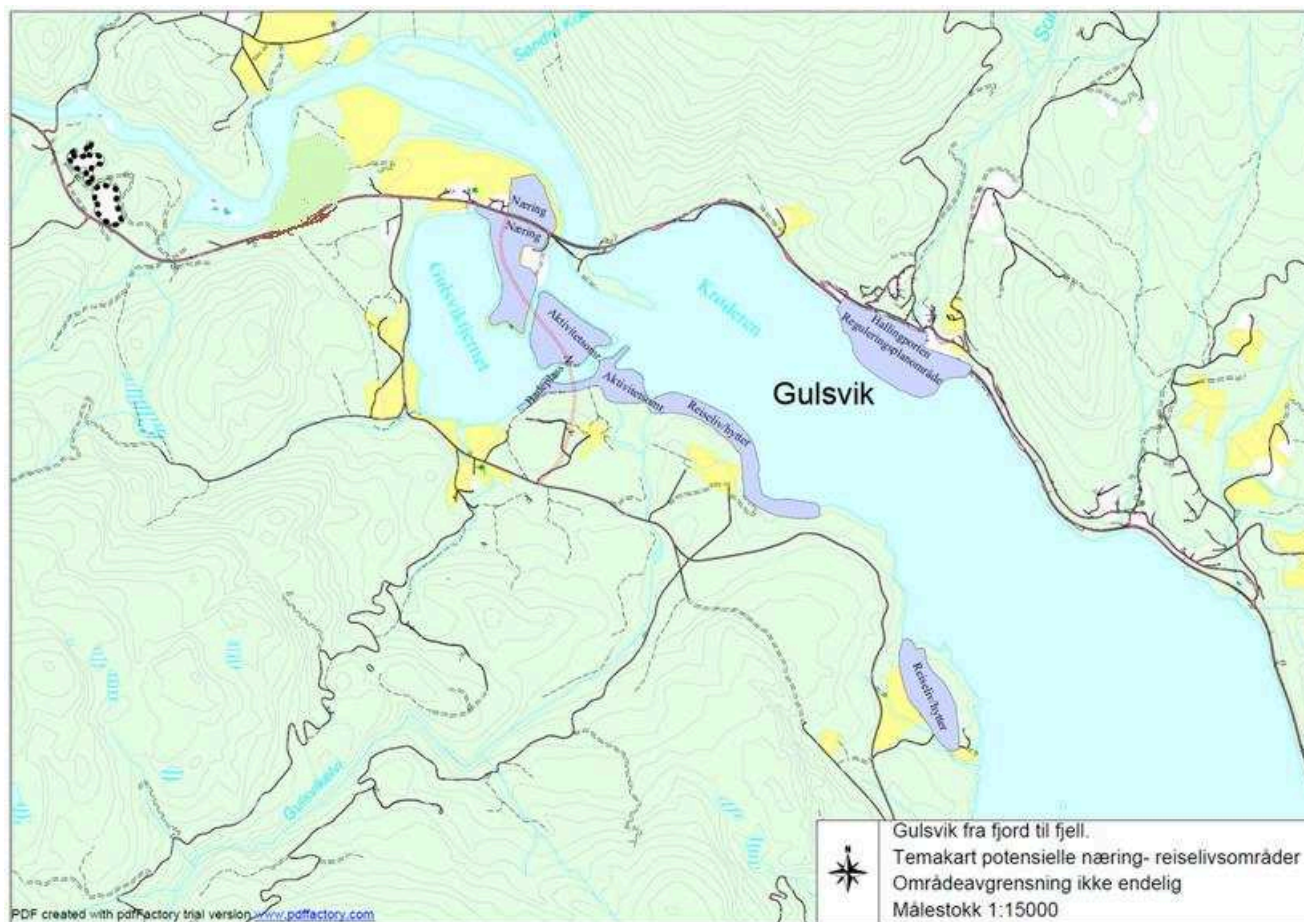
I PRIORITERT REKKEFØLGE:

Kommuneplaner						
Tiltak	Reguleringsplan: Hallingporten som stoppested og som service, aktivitet- og næringsområde	Kommuneplan (KP) Utmarksnæring; som en del av arealdelen inkl hytteområder Temakart som en del av arealdelen, med: vannkraft.	Kommunedelplan (KDP) Gulsvik – Krøderen Nordre Inkl. boligområder og næringsareal Inkl. veiløsning Seterstø-kroken	Ansvarsfordeling av handlingsplanene for næringsliv	Kartskisse over aktuelle nye næringsareal	Rv 7 - Dialog og press mot Vegkontoret, regionale og statlige politiske myndigheter
Ansvarlig						
Prioritering	1.prioritet	2.prioritet	3.prioritet	4.prioritet	5.prioritet	6.prioritet
Flå kommune	X	X	X	X	X	X
Grunneiere	X	X	X		X	
Næringsaktører	X	X	X	X	X	X
Hallingdal Regionråd	X		X (ifht riksveg 7)			X
Prosjekt Gulsvik fra Fjord til Fjell	X	X	X	X	X	

9.3.4 KRISTISKE SUKSESSFAKTORER FOR UTVIKLING AV FLÅ SITT NÆRINGS LIV

- Hvem tar tak i de ulike tiltakene?
- Flå har behov for ett felles koordinerende nærings- og reiselivsorgan som kan ha en pådriverrolle overfor ulike aktører og instanser

9.4 ILLUSTRASJONSSKISSE OVER POTENSIELLE NÆRINGSOMRÅDER



9.5 ARBEIDSGRUPPE REISELIV

9.5.1 OPPSUMMERING AV ARBEIDET - REISEMÅLET ER HELE FLÅ KOMMUNE

Status på reiselivet i dag

- Natur og fjellområdene hele året /Krøderen/ Hallingdalselva/ Jaktmuligheter/ Sopp og bær / Vassfaret / Vassfarkoia på Veneli / natur og kultur-stier
- Bryggeanlegget v/Hallingporten , Skytebane, "Farmen", "Flå-dagen" , "Ta Sjansen", Gerd `s kanoutleie
- Bjørneparken – den eneste turistattraksjonen i Flå. Spennende utviklingsplaner med Thon-gruppen som investor. Ca 36 000 besøkende sommeren 2008
- Info-senteret ligger i Bjørneparken, med kommunal støtte
- Innkvarteringsmuligheter ; Stavn området m/ 3 campingplasser/utleiehytter, Bjørneparken har 3 utleiehytter, noen spredte utleieenheter i bygda og på fjellet. Svært få kommersielle gjestesenger i dag
- Flere store hytteområder, primært på fjellet, som bygges ut med i all hovedsak privateide hytter
- Liten kommersiell turisme



9.5.2 GJESTE OG SOMMERUNDERSØKELSE I HALLINGDAL SOMMER 2007

Fra rapporten er det i Flå særlig fokusert på Bjørneparken. Undersøkelsen konkluderer at gjestene i Hallingdal verdsetter vakker natur og landskap og god atmosfære, bo og spise godt på et sted som er ryddig og rent og god informasjon er de viktigste elementene i Topp 10 etter viktighet. Bjørneparken scorer allikevel høyt på den regionale lista på opplevelsestilbudene. Nedenfor følger 2 figurer fra rapporten.

8.4.2 Topp 10 etter kvalitet

Vi ser at produktelementene som har blitt vurdert som best (med unntak av natur og landskap på stedet) ikke har høy viktighet for respondentene:

Tabell 8.4: Topp 10 etter kvalitet. Hallingdal totalt, sommer 2007.

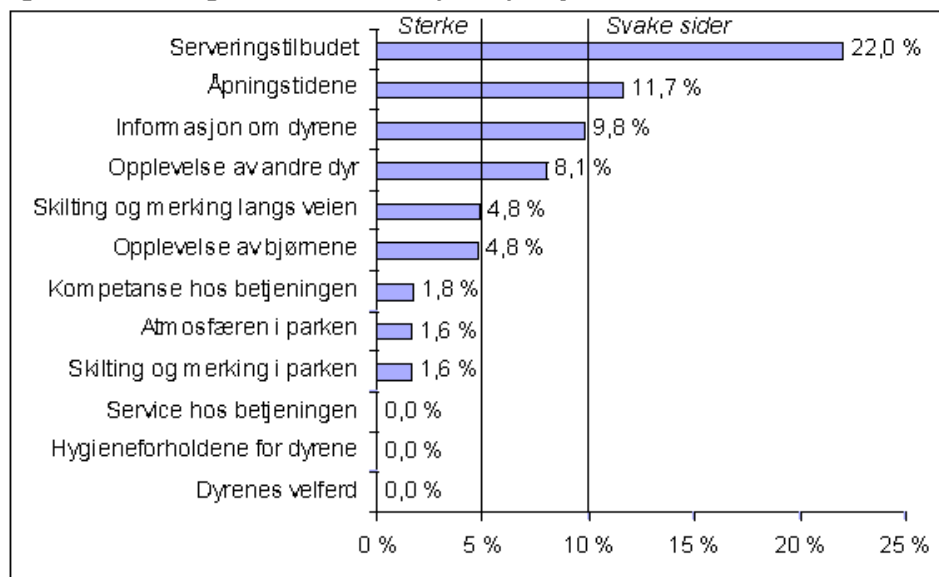
	Viktighet	Kvalitet
Natur og landskap på stedet	4,3	4,1
Fjordcruise	3,3	4,1
Hardangervidda Natursenter	3,4	4,1
Vassfaret Bjørnepark	3,0	4,1
EKT Langedrag	3,1	4,0
Flåmsbana	3,5	3,9
Service fra betjeningen på overnattingssted	4,1	3,9
Standard på overnattingssted	3,9	3,9
Service fra betjeningen på turistkontoret	4,1	3,8
Skriftlig informasjonsmaterie ll på turistkontoret	4,0	3,8

De best rangerte elementene etter kvalitet er hovedattraksjoner i Hallingdal samt attraksjoner i Fjord Norge. Mange av disse elementene er imidlertid bare middels viktige for respondentene.

Vassfaret Bjørnepark, Torpo Stavkirke, Fjordcruise og Hardangervidda Natursenter er sterke elementer i og rundt Hallingdal. Også EKT Langedrag har forholdsvis få misfornøyde gjester.

Vassfaret Bjørnepark har blitt undersøkt spesielt i Flå, disse resultatene viser at spesielt serveringstilbudet har et forbedringspotensial. Det er også litt for mange misfornøyde respondenter i forhold til åpningstider. Andre tips til forbedringer kan være å se nærmere på informasjon om dyrene og opplevelsen av andre dyr.

Figur 8.11: Sterke og svake sider ved Vassfaret Bjørnepark, sommer 2007.



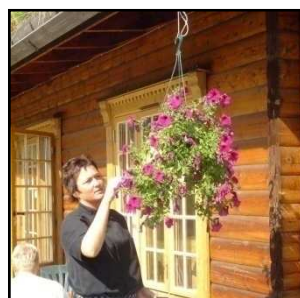
Kommentar vedr Bjørneparken: Etter gjesteundersøkelsen sommeren 2007 har det skjedd omfattende produktutvikling i Bjørneparken; Vassfarhallen på 2000m² stod ferdig september 2008.

9.5.3 KJENTE PLANER I FLÅ

- Hallingporten som stoppested og næringsområde med fokus på opplevelser/aktiviteter og service, utleieenheter v/fjorden (under planlegging og nylig lagt ut 1.gangs høring på reguleringsplan i regi av Flå kommune, sept 2008)
- Videre utvikling av Høgevarde , inkludert et mindre alpintilbud og kommersielle senger, samt de øvrige fjellområdene Skarsdalen/Vassfaret, Reinsjøfjell Øvre og Nedre og Tollefsrudsetra. Tur -og skitilbudene utvikles ide samme områdene, (pågående planer og utbygging)
- Bjørneparken m/ Vassfarhallen på ca 2000m2 i regi av Thon-gruppen (ferdig september 2008)
- Flå sentrum med kjøpesenter, hotell m/ ca 70 rom og kongressal i regi av Thon-gruppen, (planlagt oppstart høst 2008)



Hallingdølen, utklipp 19 april 2008



Hallingporten – foto Re Plan



Scenarieskisse vinterbruk av Krøderen ved Hallinporten – Re Plan/DBC Arkitektur 2006

9.5.4 PRODUKT/MARKEDSMATRISE REISELIV

Marked Produkt	Hytte- eiere i Flå	Øvrige hytteeiere i Hallingdal	Dags- turister til Flå	Gjennom- reisende øst-vest	Shopping- turister	Kurs – og konfe- ranse- gjester	Gruppe/ pakke – turer til Flå	Prioritet t rekkefølge
Bjørneparken	X	X	X	X	X	X	X	1
Tur og skiløyper	X		X			X		2
Bading og fjord	X	X	X	X	X	X		3
Stoppested	X	X	X	X	X			4
Syssel- løyper	X		X			X		5
Båtplasser/utleie		X	X					6
Shopping	X	X	X	X	X	X	X	7
Fiske	X		X				X	8
Alpint	X		X					9
Guidete turer	X		X			X	X	10
Gårdsbesøk	X		X		X	X	X	
Båtutleie	X	X	X	X		X	X	
Jakt	X							
Skytebane	X					X	X	
Klatring	X		X			X	X	
Arrangement	X		X		X		X	

9.5.5 HANDLINGSPLAN REISELIV –
KORTSIKTIGE OG LANGSIKTIGE TILTAK MED ANSVARSFORDELING

Ansvarlig Tiltak	Næring Halling- porten Statoil	Hytte- utviklere Grunneiere Nye investorer	Hytte- Eierne	Flå Kommune	Hallingdal Reiseliv	Kort- siktig tiltak – innen 3 år	Lang- siktig tiltak - etter 3 år
Organisering av reiselivet	X	X		X		X	
Skilting langs Rv7 + infotavler	X	X		X		X	
www.flå NB! reservere domener	X	X				X	
Flåguiden	X	X		X		X	
Merkevare- prosess/ Design	X	X				X	
Fellesgode finansiering - avtalemøll	X	X	X	X		X	
Badeplass m aktiviteter Molo Anlegg+drift	X	X		X		X	X
Stier/skiløypedrift og vedlikehold	X	X	X	X		X	X
Vannfontene/ molo på Hallingporten	X			X		X	X
Vannskitrekk Hallingporten	X	X					X
Forskrift landings- tillatelse fjorden for småfly	X			X		X	
Eventyrløypa	X	X		X	X	X	
Regionalt info- senter	X	X		X	X		X

9.5.6 KRITISKE SUKSESSFAKTORER FOR UTVIKLING AV FLÅ I RETNING AV ETT REISEMÅL

- Videre utvikling av innkvarteringstilbud, fullservice bedrifter og selvhusholdning
- Videre utvikling, tilrettelegging og drift av stier og løyper sommer og vinter, bygd og fjell
- Badeplasser vil kreve tilrettelegging, drift og vedlikehold. Hvem er ansvarlig?
- Annen produktutvikling som sikrer Flå som et reisemål året rundt
- Hvilken vertskapsrolle ønsker kommunen å ta i forhold til tiltak hvor enkeltbedrifter vanskelig kan ansvarliggjøres?
- Hvem tar tak i reiselivstiltakene ? Hvem kan ta ansvar koordinering av felles markedsføring, informasjon, produktutvikling, tilrettelegging for opplevelser, finansieringsmodell for fellestiltak ?
- Reiselivskompetanse og vertskapsroller
- Merkevarer og design, ett felles designprogram for Flå bør ha eierskap i et organisert fellesskap
- De nye satsingene i Bjørneparken og i Flå sentrum vil føre Flå raskt fram mot et reisemål, det vil sette krav til totalopplevelsen på Flå/Gulsvik
- Thon gruppen sine etableringer bør tilføre Flå-samfunnet ny kompetanse innenfor marked, markedsføring og produktutvikling. Viktig at investor og utbygger ta del i en felles markedsstrategi for Flå
- Flå har behov for ett felles koordinerende nærings- og reiselivsorgan

9.6 MÅLSETTING FLÅ SOM REISEMÅL

Et mål må være å utvikle Flå til et attraktivt reisemål, som gjør at personer ønsker å tilbringe fritid og ferier på egne eller leide hytter/ leiligheter/hotell, samt gjøre det attraktivt å gjøre dagsbesøk til aktiviteter, natur og kultur i kommunen.



9.7 ARBEIDSGRUPPE HYTTEUTVIKLING

9.7.1 OPPSUMMERING AV ARBEIDET I HYTTEUTVIKLINGSGRUPPA

(Gruppas samlede rapport ligger som vedlegg)

Konklusjon

- Det grunnlag som er i gjeldende Kommuneplan for Flå, der områdene Trøgaseth - Flenten, Skarsdalen – Veneli og Gulsvikfjellet ble lagt ut som tunge utbyggingsområder, må videreføres.
- Ett eller flere av disse områdene bør utvikles til å bli en "Tung utbygging" og framstå som "Lokomotivet" og "Drakraften" for Flå som reise- ferie- og fritidsmål.
- Flå kommune er tilrettelegger og støtter en videre utvikling og utbygging av disse områdene, spesielt innen plan- og tilretteleggingsprosesser.
- Det bør settes krav til høystandard for andre områder som ønskes utbygd og/eller fortettet.
- Det bør åpnes for fortetting av eksisterende lavstandard områder, slik at standardheving er økonomisk gjennomførbart.
- Flå kommune bør også være en pådriver for å få fram planer for grunneiersamarbeid og tilrettelegge for løsninger for felles infrastruktur som strøm, vann og avløp med mer.
- Det utarbeides en rammeplan/ kommunedelplan for hytteutvikling og utmarksnæring i Flå.
- For området i nordre del av Krøderen, fra Vika til Statoil, utarbeides det en kommunedelplan, hvor næringsområder, hytte-og utviklingsområder samt boligområder er tema.

Overordnede mål for hytteutvikling bør være

- Bærekraftig hytteutvikling blir et viktig middel for å styrke næringsliv og bosetting
- Styrke det økonomiske grunnlaget på de enkelte gårdsbruk i en tid med stadig svakere lønnsomhet i landbruksnæringen
- Hytter gir utgangspunkt for utøvelse av friluftsliv og rekerasjon
- Hver hytte skal brukes maksimalt antall døgn pr år.
- Mest mulig av verdiskapningen skjer og blir liggende igjen i Flå.

Viktige avklaringer i forhold til måloppnåelser vil være ansvars- og rollefordeling mellom

- Kommune
- Grunneiere
- Næringsliv
- ..og kunnskap om hva gjestene i Flå ønsker



Planlegg: Det går i hundre i Høgevarde AS. Styreleiar Hans H Gulsvik, til venstre, prosjektleiar Magnus Aure og Trond Gunnerud har nok å henge fingrane i.

04.03.2006
Hallingdølen

Eventyr til fjells

Det er slutt på å stenge vegane til høgfjellsnaturen med hengelås.



No gjer grunneigarane det stikk motsette. For Gulsvik er i skotet som hyttebygd.
- Det har teke av, spesielt det siste året, seier grunneigar Karsten Ekeren.

Populært: Karsten Ekeren ønskjer mange velkommen til Skarsdalen for tida.

Klondyke

Saman med Amund Kittilviken og Jon Erik Wee har han lagt ut hyttetomter i Skarsdalen, mot Vassfaret.

Når alt er selt, vil det vere omkring 500 hytter i området. Dei har att 270 tomter.

Med vatn og kloakk får dei nærmare ein million for tomta. Men millionane får også bein å gå på. Vegen er utbetra for eit par millionar og det blir planlagt å bygge eit lite skitrekk i tillegg til å utvikle eit servicetilbod for å tilfredsstille hyttefolket.

- Det er litt klondyke her no, ler Ekeren.

- Eg føler at me også her i Flå er i ferd med få noko att av kaka.

tene prøvde å stanse utbygginga, men til slutt gav dåverande miljøvernminister Børge Brende klarsignal. 460 hyttetomter kan dei selje, og no går det i hundre i høgfjellsområdet under den praktfulle fjelltoppen Høgevarde.

- Draumen er i ferd med å gå i oppfylting, seier styreleiar Hans H. Gulsvik.

- Ikkje baronar

Eit par knuseverk, borerigar og 5-6 gravemaskinar er i gang med å bygge infrastruktur.

Hyttetomtene går unna som varmt kveitebrød.

- Til meir me sel, til meir ekspansive blir me, humrar Gulsvik.

Ein ringverknad av hytteboomen er at dei kjøpte spisestaden Hallingporten. Dei har ikkje gått på børsen med millionane, dei blir investert i hytteområdet. Dei held vegen ved like og køyrer skiløyper, og til sommaren kjem ein kultursti. Selskapet har tilsett ein person til å ta seg av det praktiske.

- Hyttebaronar allereie?

- Nei då, Eg vil heller seie at me er eigedomsutviklarar. Me håpar dette kjem heile bygda til nytte, seier Hans H. Gulsvik.

Draumen

I andre etasje i spisestaden Hallingporten held Høgevarde AS til.

Rundt bordet sit grunneigarane Trond Gunnerud, Hans H. Gulsvik og prosjektleiar Magnus Aure og diskuterer neste utbygging. No skal det byggjast renseanlegg til 5-6 millionar.

Fleire grunneigarar i Gulsvikfjellet slo felleigedommane sine saman til eit 25.000 dekar stort område og tok sats. Ved sida av Gulsvik og Gunnerud er Georg Gulsvik og Marianne Skinnestad med i selskapet. Miljøstyresmak-

Hallingdølen, utklipp om hyttebyggingene i fjellområdene og Hallingporten som revitalisert stoppested fra hhv 2005 og 2006

9.7.2 FLERE ÅRSAKER TIL AT FLÅ BØR SATSE PÅ VIDERE UTVIKLING AV HYTTER/FRITIDSENHETER

LANDBRUKET/GRUNNEIERNE I FLÅ

Realverdien på jord-/ skogeiendommer har i løpet av de siste 50 år sunket til ca 10-20 %. Som konsekvens er sysselsetting i jord-/ skogbruk redusert til langt under 50 % sammenlignet med 1950.

Landbruket i Flå var relativt "sementert"; de store endringer i norsk landbruk, spesielt på 70-tallet, ble ikke tatt opp i Flå.

En stor del av eiendomsmassen i landbruket i Flå har negativ økonomisk verdi. Dette nødvendiggjør en alternativ bruk og utvikling av eiendommene i Flå.

STATUS HYTTER

Hyttebyggingen i Flå startet for 50 - 60 år siden, enkle i standard, 30-60 m², uten VVA og el. Flå har 1000 eksisterende hytter, og ca 90 % av disse er "lavstandard" hytter. Det er godkjent en rekke gamle hytteplaner, med til sammen ca 1000 godkjente tomter.

ERFARINGSGRUNNLAG

De siste ca 5 årene er det etablert store nye hytteområder, størst er Reinsjøfjell, Vassfarfjellet og Høgevarde. Responsen i markedet er svært god, og man oppnår konkurransedyktige priser for hytter/tomter. Bygda har fått erfaring på å planlegge, utvikle, bygge og drifte hytteområder. Dette er verdifull kompetanse for videre framtidsrettet utvikling.

RINGVIRKNINGER I LOKALSAMFUNNET

Hyttebygging og hyttebruk gir store ringvirkninger til lokalsamfunn. Flere undersøkelser har dokumentert økonomiske overrislings effekter. Hovedmålsetting for Flå er at det meste av verdiskapingen forblir lokal.

Det blir oppført ca 100- 120 nye hytter i Flå pr år. De fleste av disse ligger i en høyde over havet på 800 – 1000 m, bygges som høystandardhytter, har fellesantenner, breiband, datastyring mm. Verdien av disse eiendommene/investeringene tilsvarer opp imot ½ milliard kroner pr år.

Hvis vi forutsetter at kostnadsfordelingen på investeringene er 40 % arbeidskostnad og 60 % materiell og utstyr, vil arbeidsmuligheten være åpen for ca 200 – 300 personer på heltid. Selv ved en halvering av dagens investeringsaktivitet, dekker ikke tilgjengelig arbeidskapasitet i Flå behovet for arbeidskraft.

Høyde over havet og hardt klima gjør også at det blir store framtidige vedlikeholdsoppgaver på fjell-eiendommene. Bygging på godkjente tomter og modernisering av eldre hytter, kan gi omfattende ringvirkninger til lokalt næringsliv og nye arbeidsplasser i bygda.

Det samme vil det være for drift og vedlikehold. Bygda har behov for arbeidskraft og leverandører av varer og tjenester knyttet til hyttenæringene i uoverskuelig framtid.

HYTTEBRUKSUNDERSØKELSE

Flere av hytteeierne har vært i Flå noen år nå, og kan være gode referanser for videre tilrettelegging og vekst av hytte/leilighetsområde.

For å få bedre kjennskap til hytteeiernes forbruksmønster, ønsker og behov innen varer, tjenester, aktiviteter og opplevelser, bør det muligens gjennomføres en enklere hyttebruksundersøkelse i Flå.

Resultat av en slik undersøkelse, sammen med lokale erfaringer, kan danne beslutningsgrunnlag for investeringer og tilrettelegginger på en slik måte at de støtter de overordnede mål for hyttesatsing i Flå.



Damtjern/Skarsdalen – foto Re Plan



Utbygging og drift går parallelt - foto Re Plan



Hyttebygging Høgevarde – foto Re Plan



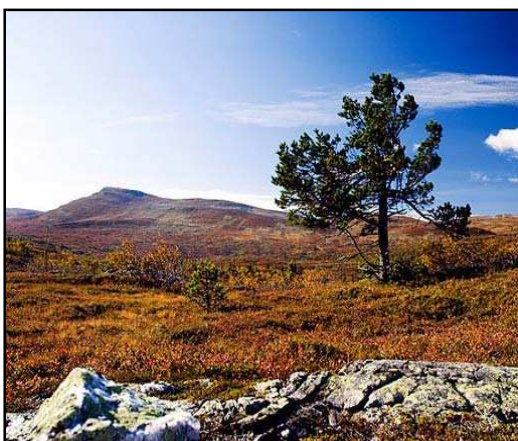
Høgevarde – på få år har det vært en rivende hytteutvikling.
foto www.hogevarde.no

9.7.3 STRATEGIER FOR VIDERE HYTTEUTVIKLING I FLÅ :

- Nye områder godkjennes kun hvor det er tilrettelagt med innlagt vann, avløp, strøm, fram til tomtegrense/ området. Ved å velge høy standard vil fortjeneste på tomt og langsiktige inntekter øke.
- Gamle felter søkes fortettet og tilrettelegges for "høystandard".
- De som ønsker "lavstandard" hytte benytter/henvises til bruktmarkedet.
- For alle områder som det planlegges en videre utbygging/fortetting bør det utarbeides en aktivitetsplan, som viser stier, løyper, fiske og jakt.
- Turmuligheter, severdigheter kulturminner med mer. (Sikre kvaliteten i området).
- I plan bør også avtaler og rettigheter inngå. Hvem har drifts- og vedlikeholdsansvar?
- Økonomi. Hvordan finansiere og drive fellesprosjekter som løype, stier og andre aktiviteter. Forpliktende avtaleverk knyttet til dette.
- Kontraktfesting. Avtaler om bruk av naboarealer, jakt, fiske, stier, løyper mm .
- Bruk av utbyggingsavtaler der det er hensiktsmessig.
- Være nyskapende, tillate samtidsarkitektur i definerte områder.
- Miljøvennlige/bærekraftige løsninger.
- Utforme og tilpasse bygg til landskap, miljø, kultur og brukere tilpasset dagens muligheter med materialer og økonomi, krav til energi og kvalitet, miljø, med mer
- Estetikk og arkitektur – utlyse arkitektkonkurranse med moderne innovative løsninger.

KOMMENTAR:

Flere av overforventede strategier har nå Flå kommunestyre vedtatt som politiske føringer for hytteutvikling i kommunen i forbindelse med revisjon av kommuneplanen.



Flå har store naturressurser i fjord, skog og fjellområder.

Foto - www.hogeverde.no

9.7.4 KONKRETE TILTAK INNENFOR HYTTEUTVIKLING

3 innfallsvinkler for hvordan hyttebygging og hytteutvikling kan bidra til å snu en negativ trend befolkningsmessig, øke antall innbyggere og utvikle et bedre og breiere næringsliv.

9.7.5 POLITISK INNFALLSVINKEL. FORSLAG TIL TILTAK OG ANSVARFORDELING

Ansvarlig Tiltak	Flå kommune	Grunneiere	Hytteutviklere	Næringsliv
Hytte utvikling	Som en del av Kommuneplanen	X	X	
Utmarks-næring				
KDP Gulsvik/ søre Flå/ Krøderen. Inkl boligareal og vei-løsning v/Seterstøkroken	X	X	X	
Kommunal organisering politisk/adm	X			
Krav til avtaler grunneiere og utbyggere	X	X	X	
Utbyggings- avtaler	X	X	X	
Plankrav kvalitet og standard	X	X	X	
Pådrivere / tilretteleggere	X	X	X	X
Flere varer og tjenester leveres fra lokalt næringsliv				X
Hytteutvikling som strategisk satsing	X	X		
Felles infrastruktur- selskap	(X)	X	X	X

Kommentar: Hvert 4. år kommer alle politiske partier med sine tiltredelseserklæringer. Ved å trekke essensen ut av disse kan vi trekke dette sammen til følgende felles politiske mål:

- 1) Øke antall innbyggere i Flå
- 2) Bedre næringsgrunnlaget i Flå

Utfordring:

Er den kommunale organisasjon politisk og administrativt orientert og bygd opp for å endre kommunen mot dette målet?

9.7.6 GEOGRAFISK INNFALLSVINKEL.

10 eksisterende hytteområder i Flå bør vurderes inn en videre planprosess for å få størst mulig effekt og bruk av fritidseiendommene. Grappa har ikke foreslått nye områder for utbygging . Vi har begrenset oss til å se på standard og størrelse på eksisterende områder og eventuelt utvidelse av disse.

1. Frisvann:

Området utvides, eksisterende område fortettes og utbygges med høy standard. Strøm førest først fram til området.

2. Buvann – Langevann:

Området utvides, eksisterende område fortettes og utbygges med høy standard. Strøm førest først fram til området.

3. Sørbølseter – Solheimseter

Området utvides, eksisterende område fortettes og utbygges med høy standard. Strøm førest først fram til området fra Skarsdalen.

4. Skarsdalen/Vassfarfjellet – Veneli

Områdene fra Skarsetra til Damtjern fortettes betydelig. Området heves til høy sanitær standard. Området utvides mot, og sammenføres med eksisterende områder på Veneli. Nytt utbyggingsområde legges ut på sydsiden av Veslefjell, mellom Veneli og Skarsdalen

Områdene ved Veneli fortettes og høynes i standard. El fra eksisterende anlegg i Skarsdalen.

Merknad: Dette kan gjøre området svært attraktivt og åpne for at det kan bli en tung aktør innenfor turisme i Flå, og som mål for dagsturisme fra sentrale østland

5. Gaptjern marka

Det er her en god del hytter , eksisterende område fortettes og utbygges med høy standard.Strøm førest først fram til området.

6. Sørbygda

Det utarbeides en kommunedelplan hvor hytter/ leiligheter for fritid - og helårs bebyggelse innarbeides. Bolig områder/ spredt bebyggelse for boliger

7. Gulsvik – Trommald

Det utarbeides en kommunedelplan hvor områder for hytter/ leiligheter for fritidsbebyggelse innarbeides, sammen med bolig områder/ spredt bebyggelse for boliger.

8. Vika- Gulsviktjernet

Dette området har flest interessante muligheter. Det bør utarbeides kommunedelplan for området fra Vika, Kårmo, rundt Gulsviktjernet Gulsvikeiendommene og mot Hallingporten (Statoil), hvor området ved Hallingmoen utvides for utleievirksomhet/ næringsområde. Ny avkjørsel mot Høgevarde og Vetteren over Kalvøini kan åpne for store og strategisk plasserte næringsområdet nord for Gulsvikbrua.

Øvrige områder fra Vika med en del gamle hytter oppgraderes og områdene utvides. Kårmo og områdene ved Setersøkroken avklares for hytter/ leiligheter for salg/ utleie og spredt boligbebyggelse.

Området må også avklares for vannaktiviteter/badeplasser/båtplasser.

9. Gulsvikfjellet – Høgevarde – Vollsetrene

Videre større utbygging opp mot Vardefjell og omkring Vollsetrene. Områdene ved Sauvald tjerna og ved Vindor vurderes. Ett område for tung turisme/ hotell vurderes ved Utsikten , mellom Gulsvikstran og Fyrisjø.

Merknad: Både for Skarsdalen og Gulsvikfjellområdet må det inn et betydelig større antall enheter hytter og leiligheter for å kunne bli en attraktiv og "tung" turist sted. Det er også ønskelig å kunne legge grunnlag for å kunne drive for eksempel skiheiser , storkiosk, kafeteria mm.

10. Flenten – Trøgaseth

Dette er lett tilgjengelig område, med fylkesvei gjennom.

Vi ser for oss en videre utbygging fra Flatvollen og mot Berge seter og Sigdal grense. Videre en utbygging og fortetting omkring Kollen seter og rundt Lien seter i retning mot Damhaugan



Svangtjernet - hyttefolkets eget ørretvann, rett på nedsiden av Skarsætra i Skarsdalen foto - www.vassfarfjellet.no

9.7.7 ØKONOMISK INNFALLSVINKEL.

Økonomisk fordeling og ansvar for å få gjennomført tiltakene bør i sin helhet falle tilbake på utbyggere og utbyggingsprosjekter.

Det kan i enkelte tilfeller være aktuelt med kommunale midler for å få prosjekter i gang og/eller få i stand grunneier/ utbyggersamarbeid. Dette bør være midler som forplikter i prosjektene og tilbakebetales i løpet av relativt kort periode.

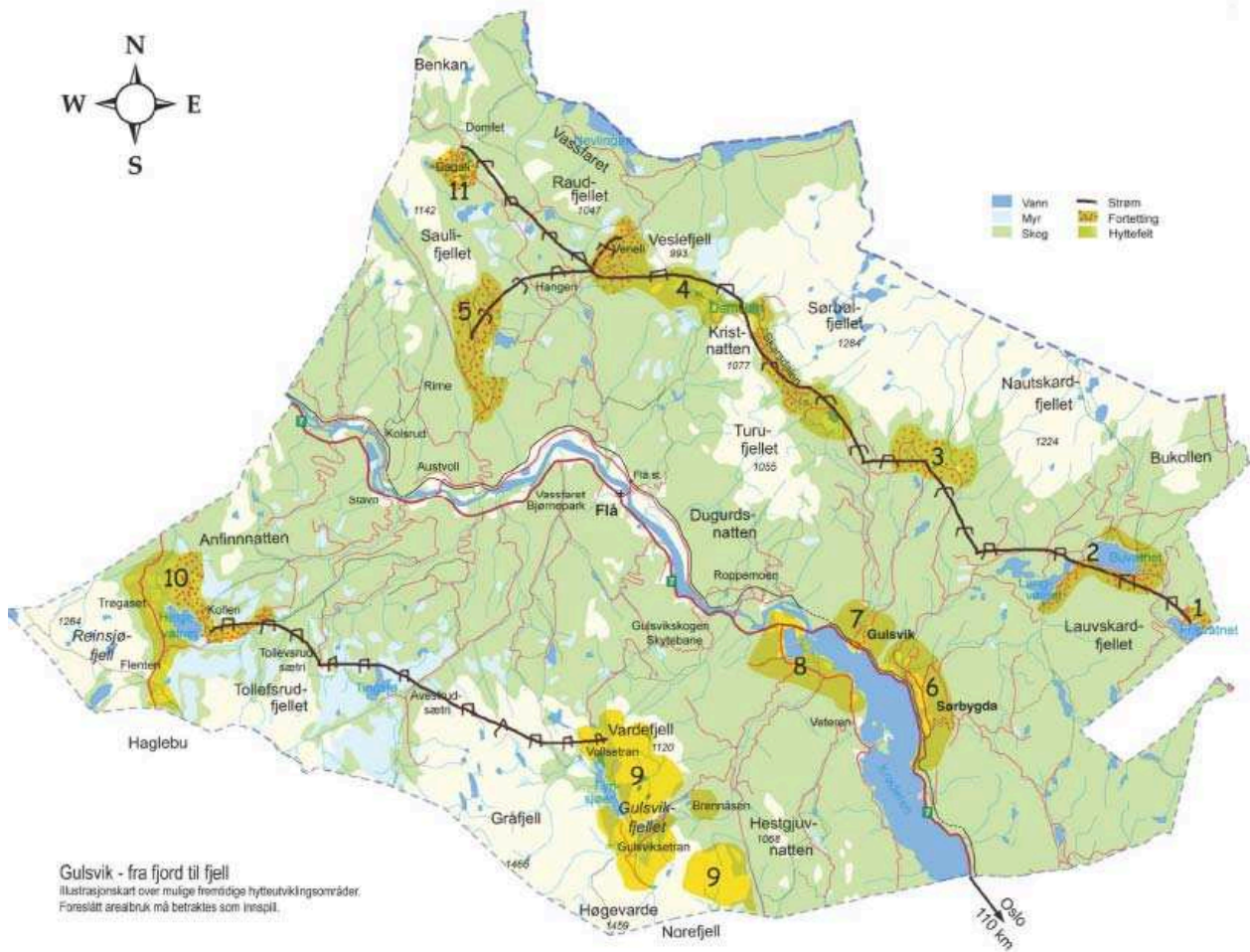
For å finansiere drift og investering av fellesprosjekter bør det opprettes et driftsfond som finansierer løypekjøring, fellesveier, gangveier, stier med mer.

Dette kan løses ved avgift på solgte tomter, leiligheter med mer. Fordeling kan skje ut fra en % eller pr daa solgt areal eller leilighet. Det foreligger mange modeller for denne type fordelingsnøkler/avtaler.

9.7.8 KRITISK SUKSESSFAKTOR FOR FRAMDRIFT HYTTEUTVIKLING

- Det må foregå en prosess for å få en avklaring av villighet til å gjøre endringer og komme med innspill. Hvem kan ta tak i prosesser?
- Hvilken rolle ønsker Flå kommune å ha? Pådriverrolle? Tilretteleggerrolle? Passiv rolle?
- Også i forbindelse med hytteutvikling viser at Flå kan ha behov for ett felles koordinerende nærings-og reiselivsorgan
- Framtidens respons og etterspørsel i markedet, samt økonomi og rentenivå

9.8 ILLUSTRASJONSSKISSE OVER OMRÅDER FOR VIDERE HYTTEUTVIKLING



10 STERKE OG SVAKE SIDER GULSVIK

SWOT – STERKE OG SVAKE SIDER, MULIGHETER OG TRUSLER

S- strengths / W – weaknesses / O – opportunities/ T-threats

I forstudiet Gulsvik fra Fjord til fjell i 2005/2006, utarbeidet man en SWOT.

Vi ser at denne har endret seg fram til i dag. Endringene ligger i hovedsak på at man ser at hytteutbyggingene gir resultater i form av næringsetableringer og nye arbeidsplasser.

De spennende etableringene og konkrete planer til Thon-gruppen har endret Flå sin situasjon. Den pessimismen som til dels rådet i 2005, er vesentlig endret til optimisme og forventninger til det som skjer i bygda. Det er også med en viss spenning, da nærmere 300 nye arbeidsplasser på kort tid er en stor utfordring for lokalsamfunnet og kommunalt tjenesteapparatet. Endringer merkes nå på boligmarkedet.

Sterke sider <ul style="list-style-type: none">▪ Bred lokal vilje▪ Positive innbyggere - vi vil▪ Positiv kommune▪ Stort engasjement fra berørte parter▪ Stort trafikkgrunnlag i Rv7▪ 1100 hyttetomter regulert▪ Hytteutvikling tuftet på godt grunneiersamarbeid▪ Tilgjengelige areal til boligtomter▪ Vassfaret som historisk merkevarenavn▪ Beliggende først i Hallingdal- landets største reiselivsregion	Svakheter <ul style="list-style-type: none">▪ Mangel på arbeidskraft▪ Bygda klarer ikke ta ut verdiskapningspotensialet fra hytteutviklingen▪ Arealet på Hallingporten har størrelsesmessige utfordringer▪ Svak reiseliv-markedskompetanse▪ Fortsatt mangel på lokale leverandører til hytteutvikling og hytteeierne▪ Mangel på boliger
Muligheter <ul style="list-style-type: none">• Veg-tiltak langs Rv7 gir muligheter for Hallingporten og Flå som samfunn▪ Utvikling i bygda og på fjellet gir næringspotensial og arbeidsplasser▪ Arbeidsplasser skaper bosetting▪ Thon-gruppen sine satsinger i sentrum og Bjørneparken med ringvirkninger til Gulsvik▪ Veksten kan revitalisere Flå sitt nærings-og reiselivslag▪ Flå som pendler satellitt for Ringerike , forutsetter ny Sokna-Ørgenvika trasé▪ Skarsdalen / Høgevarde - første høyfjell fra Oslo og Ringerike - dagsturister på skitur/fjelltur. Forutsetter Sokna-Ørgenvika▪ Hallingporten som regionalt infosenter▪ Krøderen	Trusler <ul style="list-style-type: none">▪ Kapitaltilgang for gjennomføring av ideene ved Hallingporten▪ Vegmyndigheter tillater ikke bedre avkjøringer til Hallingporten▪ Vegmyndighetene tillater ikke tilstrekkelig god og tidlig skilting langs rv7▪ Mangel på arb.kraft for lokal verdiskapning▪ Mangel på aktører for å gjennomføre tiltakene i Utviklingsplanen▪ Fortsatt forfall av Rv7

11 SLUTTORD RE PLAN as

Re Plan AS vil takke for et spennende oppdrag, og ikke minst takke for det gode samarbeidet og engasjementet som har preget planprosessen.

Det er ønske om at planarbeidet gir godt grunnlag for å utvikle Gulsvik og Flå videre på en slik måte at målsettingen om vekst i innbyggertall, arbeidsplasser og næringsliv skjer, og at man sikrer Flå som en fortsatt og en framtidig god bostedskommune, som ett mer framtreddende reisemål og som en hyggelig vertskommune for mange og fornøyde eiere av fritidsenheter. Nå vil de største utfordringene være å plassere ansvar for framdrift og gjennomføring av tiltak slik denne Utviklingsplanen framlegger.

Vi ønsker Flå lykke til, det er nå arbeidet starter.

Hemsedal 25.september 2008

Re Plan AS



Ragnhild Kvernberg
Daglig leder og veiviser



Kontaktadresser til prosjektleder

<u>Navn</u>	<u>Mobil</u>	<u>Epost</u>	<u>Hjemmeside</u>
RAGNHILD KVERNBERG	90966953	ragnhild@re-plan.no	www.re-plan.no

Pb 18

3560 HEMSEDAL

12 KILDER

Forstudiet Gulsvik fra fjord til fjell, 2006, Re Plan AS v/Ragnhild Kvernberg

Rapportene fra Arbeidsgruppene i Utviklingsplanen Gulsvik fra fjord til Fjell 2007/2008

Stoppeffektundersøkelsen - rapport ved Senter for Reiseliv, Høyskolen i Buskerud v/Ingunn Elvekrok

Gjeste – og sommerundersøkelsen i Hallingdal Sommer 2007, Kaizen as, 2007

Strategisk Forvaltningsplan Rv7 og Rv52, 2007 og Strategisk plan for Hallingdal, Handlingsplan, 2006, begge v/Regionrådet for Hallingdal

13 VEDLEGG

12.1 Vedlegg 1) HVA SKAPER STOPPEFFEKT LANGS VEIEN ? RAPPORT UTARBEIDET AV SENTER FOR REISELIV VED HØYSKOLEN I BUSKERUD (HiBu) 2008

12.2 Vedlegg 2) STUDIETUR TIL BROKELANDSHEIA, 2007 , UTARBEIDET AV RE PLAN AS

12.3 Vedlegg 3) HYTTEUTVIKLING – GULSVIK FRA FJORD TIL FJELL , UTARBEIDET AV ARBEIDSGRUPPE HYTTEUTVIKLING, FEBRUAR 2008

12.4 Vedlegg 4) BOLIGOMRÅDER GULSVIK FRA FJORD TIL FJELL, UTARBEIDET AV ARBEIDSGRUPPA BOLIG/TOMTER, HØSTEN 2007

12.5 Vedlegg 5) MULIGHETSSKISSE KITTILSVIKEN BOLIGOMRÅDE AV ÅRSTIDERNE ARKITEKTER, 2008